

reale dell'area, ha redatto la presente Perizia, con aggiornamento, rispetto all'ultima effettuata in data 29/09/2023 (R.G. 5079/2023 del tribunale di Monza) dei valori immobiliari nonché della consistenza.

1. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile in valutazione è stato costruito nel 1962 su un lotto di terreno indipendente. Trattasi di costruzione avente un piano terra con destinazione commerciale (n° 3 negozi) e n° 3 piani fuori terra destinati ad uso residenziale. In ogni piano vi sono tre appartamenti per un totale di 9 appartamenti.

Vi è poi un'area cortilizia di pertinenza che consente l'accesso esterno alla cantina dell'immobile ed al locale della centrale termica; al piano interrato risultano le cantine dei 9 appartamenti e n° 4 cantine per i negozi. Dal cortile sul retro si accede poi alle 8 autorimesse situate a livello del cortile e del retro negozio; completa la proprietà uno spazio pertinenziale a verde di circa 100 mq.

Gli appartamenti sono distribuiti da una scala centrale (non esiste l'ascensore) e distinti in 2 appartamenti trilocali sui lati (uguali e simmetrici) ed un bilocale centrale. Ogni appartamento è dotato di un balcone prospettante sulla via Riboldi.

La zona risulta prevalentemente residenziale (quartiere Paderno Dugnano) con il centro cittadino distante meno di 1 km (con accesso a fermata treni FNM, Municipio e principali servizi). Agevole, a distanza di poche centinaia di metri, l'accesso alla superstrada Milano-Meda e quindi alla rete autostradale.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA- CATASTO

L'area e il fabbricato sono inseriti nel vigente PGT nella zona "Ambito residenziale di completamento" normata dall'art. 27 delle vigenti NTA del Comune di Paderno Dugnano, che si riporta integralmente:

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione produttiva usi P2; funzione commerciale usi T2, T3; funzione logistica tutti gli usi; funzione agricola tutti gli usi. Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.

2. Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi definiti al successivo comma 3, l'edificabilità in tali ambiti è regolata dalle disposizioni di cui Articolo 21 delle presenti Norme di attuazione.

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati è la realizzazione degli interventi è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definito dal Regolamento Locale di Igiene.

4. Altezze maggiori, comunque entro il limite massimo di 23 m., possono essere raggiunte solo mediante specifici piani attuativi che dimostrino la compatibilità degli interventi in relazione alla rete viaria e alle aree a parcheggio e più in generale al sistema dei sopra e sotto-servizi.

5. Distanze diverse tra gli edifici possono essere raggiunte solo mediante piani attuativi.

Pertanto le destinazioni d'uso riscontrate sono coerenti con lo strumento urbanistico vigente.

3

Vincoli urbanistici: ai margini del lotto, lato marciapiedi di Via Riboldi si riscontra la presenza di vincolo da elettrodotto.

La verifica catastale ha prodotto i seguenti risultati:

Consistenza attuale da visura del 09.03.2026

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	42	3	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano T	Cat.C/6	05	13 m ²	Euro: 38.27
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	42	4	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano T	Cat.C/6	05	13 m ²	Euro: 38.27
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	42	5	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano T	Cat.C/6	05	13 m ²	Euro: 38.27
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	42	6	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano T	Cat.C/6	05	13 m ²	Euro: 38.27
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	42	7	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano T	Cat.C/6	05	13 m ²	Euro: 38.27
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	701	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano 1-S1	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 289.22
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	703	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano T-S1	Cat.C/1	04	28 m ²	Euro: 614.58
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	706	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano 3-S1	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 289.22
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	707	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano 1-S1	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 289.22
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	708	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano 3-S1	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 289.22
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	709	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano 1-S1	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 289.22
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	710	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano 3-S1	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 289.22
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	715	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano T-S1	Cat.C/3	06	48 m ²	Euro: 101.64
Proprietà' per 1/1	PADERNO DUGNANO Sez.	47	221	716	PADERNO DUGNANO(MI) VIA CARDINALE AGOSTINO GAETANO RIBOLDI n. 50 Piano T-S1	Cat.C/1	04	59 m ²	Euro: 1295.02

Attività commerciali al piano terra :

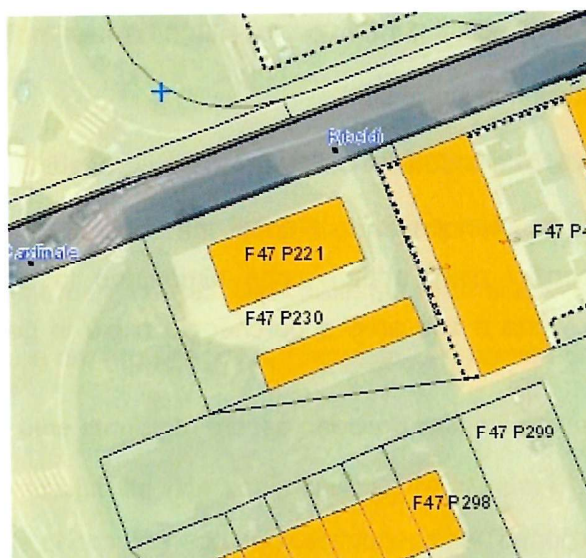
Foglio 47, Part. 221, Sub. 703 (Cat. C1);

Foglio 47, Part. 221, Sub. 715 (Cat. C3)

Foglio 47, Part. 221, Sub. 716 (Cat. C1)

Autorimesse: Foglio 47, Part. 42, Subb. 3,4,5,6,7 (tutti Cat. C6)

Appartamenti: Foglio 47, Part. 221, Subb. 701,706,707,708,709,710 (Cat. A3)



3. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

L'accesso agli atti preso gli uffici del Comune di Paderno Dugnano ha dato i seguenti risultati:

- 1) **Progetto della palazzina ad uso residenziale e commerciale:** pratica n° 361/1961 e relativo nulla osta rilasciato in data 16/11/1961. Abitabilità rilasciata in data 12/12/1962.
- 2) A seguito del rilievo sul posto e del confronto fra stato rilevato e stato depositato

presso gli uffici Comunali si è reso necessario presentare una istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria n° 7/2024 inoltrata telematicamente in data **22/01/2024** e registrata al protocollo generale dell'Ente al n. **4640** intesa ad ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria per le seguenti opere realizzate in assenza di titolo:

formazione di locale caldaia condominiale con contestuale apertura di porta sul prospetto est e di formazione di canna fumaria. Slittamento di 50 cm nell'imposta di tutti i piani (altezza totale invariata) con conseguente spostamento dei serramenti (dimensioni e posizione invariati). relative ad immobile avente destinazione **Residenziale**.

Con rilascio del relativo provvedimento conclusivo del 12/12/2024 protocollo n.78968 a firma del responsabile del procedimento la pratica di sanatoria si intende accettata e conclusa.

3) **Progetto n° 6 autorimesse:** pratica n° 218/1966 e relativo nulla osta rilasciato in data 30/09/1966.

Dal confronto fra il rilievo visivo e metrico effettuato in sito e le risultanze dell'accesso agli atti di fabbrica si rileva la conformità ai tipi depositati agli atti.

4) **Progetto n° 2 autorimesse:** pratica n° 748/1973 autorizzata in data 25/07/1973 prot. 1981. Dal confronto fra il rilievo visivo e metrico effettuato in sito e le risultanze dell'accesso agli atti di fabbrica si rileva la conformità ai tipi depositati agli atti.

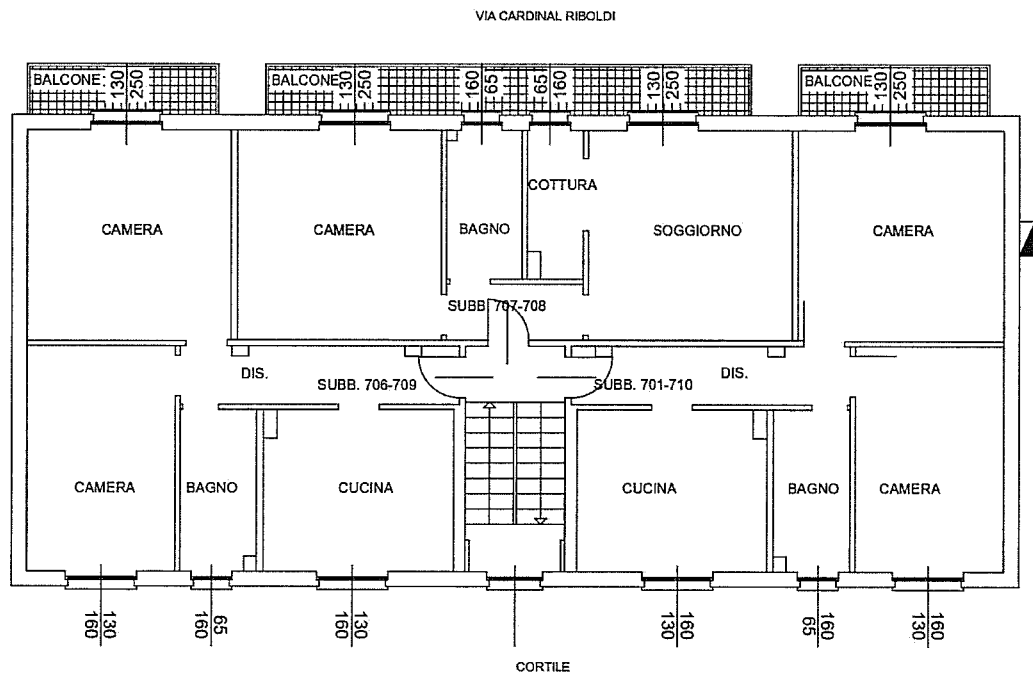
4. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE COSTRUZIONI

- esposizione: NORD-SUD; i due fronti esposti ad EST ed OVEST risultano ciechi;
- facciate: intonacate e con parziali rappezzi sui lati nord ed est;
- pareti: le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate;
- nei bagni sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica nel locale cucina, o spazio cottura, è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica
- pavimenti: Locali ingresso, cucina e soggiorno e camere: piastrelle originali in marmette di cemento oppure in ceramica; Bagni: piastrelle in ceramica;
- serramenti in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento a tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: portoncino in legno ad anta singola;
- porte interne: in legno tamburato.
- impianto citofonico: presente; impianto elettrico: sotto traccia; impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale a gasolio; - La diffusione è a radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da singoli bollitori;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, wc e bidet;
- altezza dei locali: appartamenti altezza 2,90 mt ; negozi altezza 4,00 mt;
- area pertinenziale: pavimento con ghiaietto; non esistono cancelli di chiusura;
- autorimesse: chiusura con serranda basculante in acciaio;
- condizioni generali: sufficiente. Le unità immobiliari necessitano di importanti interventi di ripristino e manutenzione delle finiture e delle dotazioni in generale. La copertura in lastre di cemento nel 2015 è stata valutata dalla società TSI srl con sede in Piazza della repubblica 32, Milano.

Dal rapporto, in seguito a campionamento ed analisi, si rileva che nelle lastre di copertura (rapporto di prova n° 15LA14498 del 16/06/2015) e nella coibentazione delle tubazioni sottocopertura presenti (rapporto di prova n° 15LA14497 del 16/06/2015) non è stata riscontrata la presenza di amianto di nessun tipo.

5. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE COSTRUZIONI

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (allegato C -DPR n. 138 del 23/03/1998 punto 3) come segue:



PIANO 1° e 3°

Appartamenti trilocali (1° PIANO SUBB. 701,709; 3° PIANO SUBB. 706,710)

Sup.lorda appartamento: 62,20 mq

Sup. balcone: mq 3,75 x 30%= 1,12 mq

Sup. cantina: mq 6,87 x 25%= 1,71 mq

Totale/appartamento= **65,03 mq**

Appartamenti bilocali (1° PIANO SUBB. 707; 3° PIANO SUBB. 708)

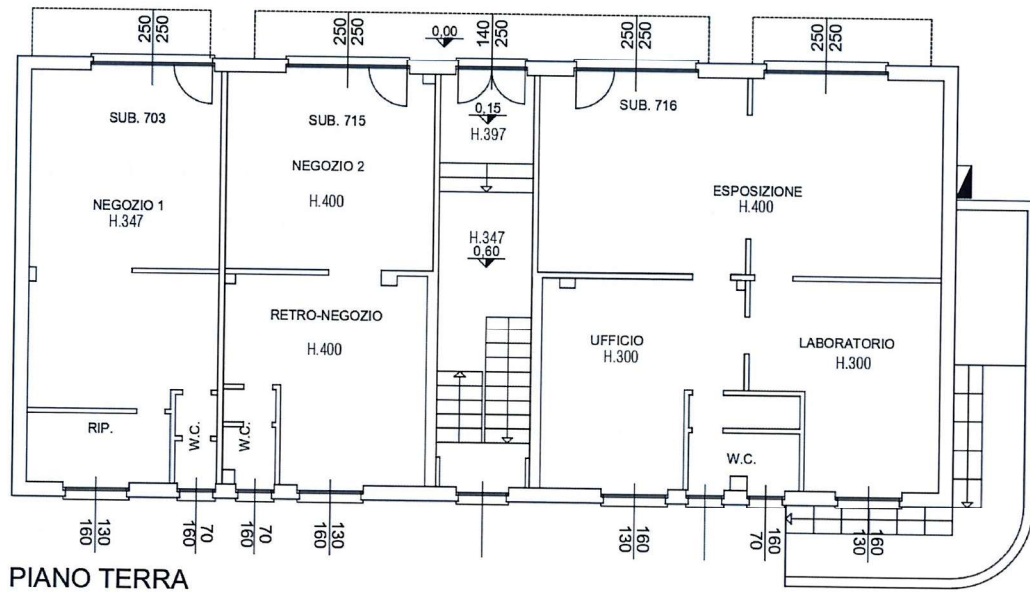
Sup.lorda appartamento: 49,43 mq

Sup. balcone: mq $9,53 \times 30\% = 2,86$ mq

Sup. cantina: mq $6,87 \times 25\% = 1,71$ mq

Totale/appartamento= **54,00 mq**

Autorimesse: Sup.: mq 13,00



Negozi

Sup.lorda SUB. 703: 40,46 mq

Sup. cantina: mq $12,00 \times 25\% = 3,00$ mq

Totale/N1= 43,46 mq

Sup.lorda SUB.715: 42,13 mq

Sup. cantina: mq $12,00 \times 25\% = 3,00$ mq

Totale/N2= 45,13 mq

Sup.lorda SUB.716: 82,59 mq

Sup. cantina: mq $24,00 \times 25\% = 6,00$ mq

Totale/N3= 88,59 mq



6. CRITERIO DI STIMA e VALUTAZIONE con vendita frazionata

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Vengono inoltre differenziate le quotazioni fra immobili occupati e liberi, oltre che a seconda del piano vista la mancanza dell'ascensore. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Fonti d'informazione e parametri estimativi: valore unitario determinato dall'esperto

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Operatori commerciali di settore presenti in zona

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina i seguenti valori:

NEGOZI

Valore di mercato: € 1300/mq

Si applica un deprezzamento pari al 15 % per immobili occupati (contratti di locazione in scadenza dal 2030 al 2032), con prezzo finale pari ad € 1105/mq

Negozi Sub. 703: mq 43,46 x €/mq 1.105=	€ 48.023,30
Negozi Sub. 715: mq 45.13 x €/mq 1.105=	€ 49.868,65
Negozi Sub. 716: mq 88,59 x €/mq 1.105=	€ 97.891,95

APPARTAMENTI LIBERI

Valore di mercato: € 1300/mq

Appartamento Sub. 707 piano primo: mq 54 x €/mq 1.300=	€ 70.200,00
Appartamento Sub. 706 piano 3°: mq 65 x €/mq 1.105*=	€ 71.825,00
Appartamento Sub. 710 piano 3°: mq 65 x €/mq 1.105*=	€ 71.825,00

**= deprezzamento 15% per mancanza ascensore= € 1300 x 0,85= € 1105/mq*

6. CRITERIO DI STIMA e VALUTAZIONE con vendita frazionata

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Vengono inoltre differenziate le quotazioni fra immobili occupati e liberi, oltre che a seconda del piano vista la mancanza dell'ascensore. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Fonti d'informazione e parametri estimativi: valore unitario determinato dall'esperto

- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Operatori commerciali di settore presenti in zona

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina i seguenti valori:

NEGOZI

Valore di mercato: € 1300/mq

Si applica un deprezzamento pari al 15 % per immobili occupati (contratti di locazione in scadenza dal 2030 al 2032), con prezzo finale pari ad € 1105/mq

Negozi Sub. 703: mq 43,46 x €/mq 1.105=	€ 48.023,30
Negozi Sub. 715: mq 45.13 x €/mq 1.105=	€ 49.868,65
Negozi Sub. 716: mq 88,59 x €/mq 1.105=	€ 97.891,95

APPARTAMENTI LIBERI

Valore di mercato: € 1300/mq

Appartamento Sub. 707 piano primo: mq 54 x €/mq 1.300=	€ 70.200,00
Appartamento Sub. 706 piano 3°: mq 65 x €/mq 1.105*=	€ 71.825,00
Appartamento Sub. 710 piano 3°: mq 65 x €/mq 1.105*=	€ 71.825,00

**= deprezzamento 15% per mancanza ascensore= € 1300 x 0,85= € 1105/mq*

APPARTAMENTI OCCUPATI

Appartamento Sub. 701 piano primo: mq 65 x €/mq 1.170*=
€ 76.050,00

Appartamento Sub. 709 piano primo: mq 65 x €/mq 1.170*=
€ 76.050,00

**= Si applica un deprezzamento pari al 10 % per immobile occupato (contratti di locazione in scadenza al 30/06/2028), con prezzo finale pari ad € 1300/mq x 0.90= € 1170*

Appartamento Sub. 708 piano terzo: mq 54 x €/mq 975**=
€ 52.650,00

***= Si applica un deprezzamento pari al 10 % per immobile occupato (contratti di locazione in scadenza al 30/06/2028), oltre ad un deprezzamento per mancanza di ascensore del 15%, con prezzo finale pari ad € 1300/mq x 0.75= € 975*

Autorimesse/cadauna: = € 8.000,00 x n° 5=
€ 40.000,00

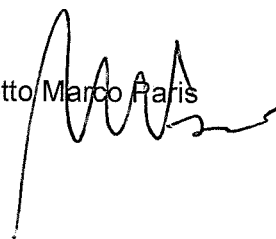
Area pertinenziale verde a corpo
€ 10.000,00

TOTALE GENERALE
€ 664.383,90

Diconsi euro seicentosessantaquattromilatrecentottantatre/90

13 marzo 2026

Architetto Marco Paris





TRIBUNALE DI MONZA
Volontaria Giurisdizione – Servizio Asseverazioni

Via Annoni n. 14



RG 1789/2026

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

In data 13 MARZO 2026, presso l'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Direttore è personalmente comparso l'arch. PARIS Marco, nato a Limbiate il 03.051964, residente in Limbiate MB in Via Tarvisio n. 7/E, identificato con documento carta d'identità elettronica n. CA29265JW rilasciata dal Comune di Limbiate il 09.09.2021, il quale esibisce la perizia che precede, da lui effettuata, chiedendo di poterla asseverare con giuramento.

Iscritto all'ordine degli Architetti Monza e Brianza a n. 776.

Ammonito/a ai sensi dell'art. 483 c. p. – falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, il/la componente presta giuramento ripetendo le parole: *“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”*.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il/La dichiarante



Il Direttore

Il Direttore

Dot. Francesco Rocchi

Sul documento asseverato sono state apposte n. 3 marche da bollo da € 16,00 ciascuna

NOTA BENE: L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.