Tribunale Ordinario di Milano

III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott. Giacomo Puricelli

Esecuzione forzata R.G. n. 1428/2018

Promossa da

Banco BPM Spa - Milano

contro

Xxxxxxxx Xxxxxxx

Relazione estimativa

Esperto incaricato dal Giudice

Arch. Alessandra Tacchini

Valutatore immobiliare certificato

Arch. Alessandra Tacchini
Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile n. 13331
Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano n. 6957
Valutatore immobiliare di livello avanzato - Certificazione Politecnico di Milano VI 2018 03.0005
C.F. TCCLSN60R55C623U - P.IVA n. 09625340154
Via G. Candiani, civ. 103 – 20158 Milano – T. / F. 0239313400 – nuntius@tin.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via Ronchi, 13 - 20134 Milano - **Lotto:** 1 (unico) - **Corpo:** A

1. Dati catastali - Categoria: negozi e botteghe [C1] – Identificativi: F. 276, P. 451, S. 1

2. Possesso: utilizzato da Terzi

3. Accessibilità[1] **dell'esercizio commerciale a soggetti diversamente abili:**[2] non consentita

4. Creditori iscritti: Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari: -

6. Misure penali: non risultanti

7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata

8. Stima	del bene c.d. libero in base al valore di mercato:	**€ 74.000,00**
9. Valore	del bene c.d. libero proposto a base d'asta:	**€ 70.000,00**
	del bene con locazione in corso proposto a base d'asta:	**€ 60.000,00**

[1] Ovvero, "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale n. 13/89 e del D.M. n. 236/89.

[2] Con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico (cfr. ICF OMS) di persone utilizzanti sedie a ruote.

Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

Bene immobile sito in Milano - Via Ronchi, civ. 13

Lotto 1

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un esercizio commerciale di vicinato sito in Milano, Via Ronchi, 13, piano terreno (primo fuori terra), composto da negozio, laboratorio, servizio igienico dotato di disimpegno e deposito (piano interrato),[3] il tutto avente superficie commerciale di m^2 41,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 276, Particella 451, Subalterno 1, Zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 35 m^2, Rendita € 1.124,33. Coerenze (come da atto di provenienza): esercizio commerciale – altra unità immobiliare, Via Ronchi, aliena proprietà, cortile, salvo altri; cantina - altra unità immobiliare e corridoio cantine, altra unità immobiliare, aliena proprietà, cortile, salvo altri. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza).

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: periferica, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di considerevole intensità, più che scarsa disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Buona disponibilità di servizi comunali: Municipio n. 3, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 6; Malpensa (VA) 65; Orio al Serio (BG) 45; raccordo autostradale più prossimo: Segrate

[3] Sottostante il laboratorio.

1; Stazione ferroviaria e metropolitana più vicina: Lambrate (Servizio Suburbano) 0,5; trasporti urbani di superficie Linee 19, 33, 39, 45, 53, 54, 55, 75, 81, 93, 175.

3 Stato di possesso

3.1 Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12.12.18, l'unità immobiliare risultava utilizzata da un Conduttore, per la sola zona laboratorio e residualmente per il deposito.

3.2 Per detto bene si è riscontrata presso i competenti Uffici, la registrazione di un **contratto di locazione** stipulato con Xxxxxx Xxxxx Xxxxx Xxxx Xxxxxxxx in data xx.xx.xx; importo annuo originario: canone € 12.000,00[4] e spese € 1.200,00 salvo conguaglio, registrato presso ADE Milano 3, in data xx.xx.xx - n. xxxx. - Estratto pattuizioni: a) durata in anni: c.d. "6+6" con rinnovo tacito ad ogni scadenza salvo disdetta; b) data del primo rinnovo (tacito): 29.05.22; c) prima data utile per comunicare l'eventuale disdetta: 29.05.21. - **Annotazione:** verosimilmente, ai fini della procedura, titolo c.d. **opponibile**.

3.3 Il canone di locazione risulta essere congruo (più che cospicuo), poiché maggiore del valore massimo (annuo), rilevabile da Fonte autorevole per unità immobiliari della medesima tipologia in regime di ordinarietà (CCIAA Milano ~ € 4.500,00 e ADE OMI ~ € 6.000,00).

3.4 Cause giudiziarie eventualmente in corso per il rilascio: **nessuna**

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data xx.xx.xx ai nn. xxxx/xxxx, a favore di Credito Bergamasco Spa con sede in Bergamo, C.F. xxxxxxxxxxx; a carico di Xxxxxxxxx Xxxxxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per l'intera quota;
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data xx.xx.xx ai nn. xxxxx/xxxx, a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano C.F. xxxxxxxxxxx; a carico di Xxxxxxxxx Xxxxxxx per l'intera quota.

  Annotazione: così come risultante dal certificato c.d. ventennale in data xx.xx.xx, Dott. Xxxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx, Notaio in Roma; successivamente, la scrivente ha effettuato in data xx.xx.xx una verifica[5] riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto contro Xxxxxxxxx Xxxxxxx per l'intera quota, a favore di Banco BPM Spa, con sede in Milano C.F.: xxxxxxxxxxx, atto n. xxxx in data xx.xx.xx; trascritto il xx.xx.xx presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. xxxxx/xxxxx. - **Annotazione:** il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è

[4] Come da contratto: "A partire dal 05.08.18 il canone sarà di € 1.100,00."

[5] Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

computabile in € 598,00 (imposte ipotecarie, € 400,00 - imposte di bollo € 118,00 - tasse ipotecarie € 80,00).

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

5 Altre informazioni per l'Acquirente

5.1 Spese di gestione immobiliare non comunicate dall'Amm.ne condominiale[6]

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute non comunicate dall'Amm.ne condominiale[7]

5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**

5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

Annotazione: così come risultante dal certificato c.d. ventennale in data xx.xx.xx, Dott. Xxxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx, Notaio in Roma; successivamente, la scrivente ha effettuato in data xx.xx.xx una verifica[8] riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

5.5 Prestazione energetica dell'unità immobiliare

In relazione a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative[9] e in ottemperanza a quanto indicato a suo tempo dal Presidente di Sezione,[10] non è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica (APE).

6 Proprietà

6.1 **Attuale** – **Xxxxxxxxx Xxxxxxx** per l'intera quota in forza di atto Dott. X. Xxxxxx (notaio in San Giuliano M.se) in data xx.xx.xx n. xxxxx/xxxxx, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data xx.xx.xx ai nn. xxxx/xxxx.

6.2 **Precedenti (nel ventennio):**

6.2.1 **Xxxxxxxx Xxxxxxxx** per l'intera quota in forza di atto Dott. Xxxxxxx Xxxxxx (notaio in Milano) in data xx.xx.xx nn. xxxxx/xxxx, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data xx.xx.xx ai nn. xxxxx/xxxxx.

Annotazione: così come risultante dal certificato c.d. ventennale in data xx.xx.xx, Dott. Xxxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx, Notaio in Roma; successivamente, la scrivente ha effettuato in data xx.xx.xx una verifica[11] riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

7 Titoli abilitativi

- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) - 29.09.70 n. xxx
- Titolo abilitativo (concessione edilizia) - 14.09.55 n. xxxx

7.1 **Conformità urbanistico edilizia e catastale**

7.1.1 **Conformità edilizia:** sostanzialmente riscontrata.

7.1.2 **Conformità catastale:** sostanzialmente riscontrata.

[6] Richiesta in data 12.11.18, sollecito in data 07.01.19.

[7] Idem.

[8] Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

[9] Regione Lombardia: DGR X / 3868/2015 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo APE a seguito dell'approvazione dei DD.MM. per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013, art. 6 e relativo allegato, artt. 3 b) e 4 a) BURL SO n. 30, 23.07.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 30.07.15 n. 6480. Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo APE a seguito della DGR 3868 17.07.15, art. 3.4 c). BURL SO n. 34, 19.08.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18.01.16 n. 224. Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con Decreto 6480, 30.07.15 BURL SO n. 3, 22.01.16.

[10] Come da intestazione della presente relazione.

[11] Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un esercizio commerciale di vicinato sito in Milano, Via Ronchi, 13, piano terreno (primo fuori terra), composto da negozio, laboratorio, servizio igienico dotato di disimpegno e deposito (piano interrato),[12] il tutto avente superficie commerciale di m^2 41,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 276, Particella 451, Subalterno 1, Zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 35 m^2, Rendita € 1.124,33. Coerenze (come da atto di provenienza): esercizio commerciale – altra unità immobiliare, Via Ronchi, aliena proprietà, cortile, salvo altri; cantina - altra unità immobiliare e corridoio cantine, altra unità immobiliare, aliena proprietà, cortile, salvo altri. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza). - Il bene oggetto della presente relazione risulta essere esposto ad est e ad ovest (fronti finestrati) ed avere altezza interna di m 3,90 (esercizio commerciale); il deposito[13] ha altezza interna di m 2,45. Detto bene richiede taluni interventi manutentivi di tipo ordinario.

Determinazione della superficie convenzionale (commerciale) [14]

Destinazioni d'uso	Funzione	A	B	C
Esercizio commerciale				
Negozio	Principale	27,55	1,00	27,55
Laboratorio e servizio igienico	Accessori diretti	19,14	0,50	9,57
Deposito	Accessorio indiretto non comunicante	15,12	0,25	3,78
Totale				40,90
Totale arrotondato				**41,00**

Legenda: A: superficie m^2; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m^2

Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastri in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Copertura	Tetto a falde	(2,3)
Ingresso immobile	Portone in metallo e vetro	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr. art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Riscaldamento ambienti	Esistente	(2,3)
Adduzione idrica	Esistente	(2,3)

[12] Sottostante il laboratorio.

[13] Indicato nell'atto di provenienza come cantina, ma indicato come deposito negli atti di fabbrica (certificato di agibilità).

[14] In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per il gruppo T, punti 1 e 2.

Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)
Citofonia	Esistente	(2,3)
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile	
Cablaggi informatici	Dato non disponibile	
Pannelli ad energia solare	Inesistenti	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)

PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Pavimentazioni	Marmette, laminato plastico (negozio)
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura (laboratorio) - Controsoffitto h m 3.20 (negozio)
Serramenti esterni	Finestre in legno con vetro semplice e oscuranti (avvolgibili) in legno
Serramenti interni	Porte in legno e vetro
Bagno	2 sanitari
Rivestimenti verticali (bagno)	Piastrelle in ceramica h m 1.65
Rivestimenti verticali (laboratorio)	Piastrelle in ceramica h m 1.80
Ingresso esercizio commerciale	Serramento in alluminio con vetro doppio e saracinesca in metallo

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Produzione acqua calda sanitaria	Esistente (servizio igienico)	(2,3)
Aspirazione meccanica	Esistente (laboratorio)	(2,3)
Antifurto	Inesistente	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche del deposito (parti esclusive)

Porta di ingresso	In metallo
Pavimentazione	Ceramica
Rivestimenti verticali	Piastrelle in ceramica h m 2.45
Plafoni	Controsoffitto h m 2.45
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Tubazione condominiale

8 Valutazione estimativa

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerato il compendio immobiliare staggito nel suo complesso, non si reputa economicamente vantaggioso un suo frazionamento, ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.

8.1 Metodologia

Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore di mercato, oltre alla conclusiva determinazione del valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria).

8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

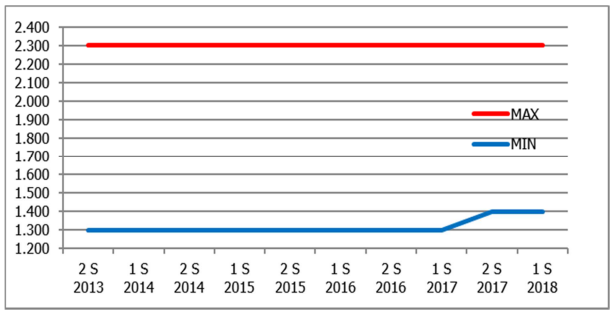
Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

8.1.2 Considerazioni generali riguardanti il mercato immobiliare di riferimento

Negli ultimi cinque anni, l'andamento del valore di mercato per gli esercizi commerciali di vicinato, nella zona Udine[15] del Comune di Milano, ha registrato incrementi solo per i valori minimi. A fine periodo si sono registrati incrementi del 7% circa per i valori minimi, attestantisi ad € 1.400,00 m^2, mentre i valori massimi si sono mantenuti costanti (€ 2.300,00 m^2), così come raffigurato nello schema grafico.

8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia immobiliare considerata e dei dati acquisiti, il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo,[16] derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento del sopralluogo.[17]



8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

Market Comparison Approach (MCA) - International Valuation Standards (IVS)

A, B, C, … (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Dati selezionati

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	80.000,00	80.000,00	96.000,00	-

[15] Cfr. cosiddetta zona omogenea e relativi valori minimi e massimi - Fonte: Camera di Commercio di Milano MBL (variazioni ± 30% "in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile").

[16] Cfr. IVS - MCA (International Valutation Standards - Market Comparison Approach).

[17] **A**: gli elementi di comparazione sono stati rilevati in base agli atti di alienazione riportati di seguito: a) xxxxxx xxxxxx (R.R. 47711/23949), Milano, 02.10.18, Via Teodosio 80 - Milano; b) xxxxxxxx xxxxxxx (R.R. 3295/1966), Milano, 18.06.18, Via Crescenzago 36 - Milano; c) xxxxxxx xxxx (R.R. 301936/53966), Cologno Monzese, 06.03.18, Via Crescenzago 36 - Milano. – **B**: in ragione della consistenza e della fungibilità del bene oggetto di stima, pur nell'ambito della medesima destinazione d'uso urbanistica, non si è ritenuto opportuno applicare metodi di capitalizzazione (diretta o finanziaria). – **C**: nella determinazione del valore non sono state condotte indagini HBU (highest and best use).

Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	3	6	10	-
Superficie commerciale (m²)	22,00	49,00	63,00	41,00
Livello di piano (n.)	T	T	T	T
Bagni (n.)	0	1	1	1
Stato conservativo (1 ÷ 3)	3	1	2	1

Valori marginali

Caratteristiche (€)	A	B	C	S
Transazione (€ mese)	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale (€ m²)	638,55	638,55	638,55	-
Livello di piano (€ n.)	400,00	400,00	480,00	-
Bagni (n.1)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	-
Stato conservativo (€ °)	9.000,00	9.000,00	9.000,00	-

Sintesi estimativa

Correlazioni (€)	A	B	C	S
Valori di alienazione	80.000,00	80.000,00	96.000,00	-
Transazione	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale	12.132,43	-5.108,39	-14.048,07	-
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	-
Bagni	1.000,00	0,00	0,00	-
Stato conservativo	-18.000,00	0,00	-9.000,00	-
Valori di alienazione correlati	75.132,43	74.891,61	72.951,93	-

Valore di mercato del lotto oggetto di stima

S = (A + B + C) : 3 = € (75.132,43 + 74.891,61 + 72.951,93) : 3 = **€ 74.325,30**

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza (≤ 10,00%)

d% = $[(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m$ = [(75.132,43 - 72.951,93) · 100] : 72.951,93 = **2,99%** ≤ 10,00%

8.1.5 Valore di mercato

In ragione di quanto indicato in precedenza il valore di mercato del bene staggito oggetto di stima è così determinato:

Destinazione d'uso	Superficie m^2	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Esercizio commerciale	41,00	74.325,30	74.325,30
Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione			**74.000,00**

9 Valore del bene staggito

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

9.1 Adeguamenti e correzioni

Riduzione del valore (- 5%)[18]	- €	3.700,00
Disavanzo (arrotondato) delle spese condominiali esigibili per due esercizi (annualità):[19]	- €	0,00
Totale in detrazione	**- €**	**3.700,00**

9.2 **Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)**

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	70.300,00
Valore netto dell'unità immobiliare (arrotondato per difetto)	**€**	**70.000,00**
Valore dell'unità immobiliare offerta in vendita con locazione in corso[20] (- 15%)[21]	€	10.500,00
Valore dell'unità immobiliare locata	€	59.500,00
Valore dell'unità immobiliare locata (arrotondato per eccesso)	**€**	**60.000,00**

Milano, 12.01.19

Arch. Alessandra Tacchini
Valutatore immobiliare certificato

Auspicando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, la scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

Appendice

Documenti prodotti o acquisiti dalla scrivente

a) stampe fotografiche

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

b) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate
c) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visura storica per immobile, scheda planimetrica
d) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate
e) Attestato Sezione XIII Civile – 04.01.19

Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Milano:

f) Ufficio urbanistica ed edilizia

- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) - 29.09.70 n. xxx
- Titolo abilitativo (concessione edilizia) - 14.09.55 n. xxxx
- Planimetria piano terreno
- Planimetria piano interrato

Allegati (uniti alla presente relazione) - n. 4 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

[18] Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione):
per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

[19] Salvo precisazioni, ovvero correzioni, da parte dell'Amministrazione Condominiale.

[20] Come da quesito, ipotizzando la volontà di un uso diretto da parte dell'assegnatario.

[21] Cfr. Appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, 4. Coefficienti di svalutazione degli immobili locati.

Allegati (disgiunti da questa relazione) - Copia del titolo di provenienza

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

Precisazione

Nella presente relazione, se non espressamente indicati, non sono trattati aspetti concernenti il Governo del Territorio, ivi comprese tutele di natura monumentale, paesaggistica o ambientale, oppure di altro genere. È inoltre esclusa nella presente relazione la trattazione di ogni aspetto concernente rapporti giuridici tra soggetti pubblici o privati (quali ad esempio diritti reali, servitù prediali, distanze legali), con ogni derivante possibile effetto.

Riferimenti operativi:

	Enti di normazione generale
Unione Europea	Accesso all'attività degli enti creditizi, 2013[a]
Repubblica Italiana	Contratti di credito ai consumatori, relativi a beni immobili residenziali, 2016[b]
CSM	Esecuzioni immobiliari - Linee guida (testo, allegati e correlati), 2017 - 2018[c]
Banca d'Italia	Testo unico bancario (2018) e circolari: 263 (2011), 285 (2018), 288 (2016)[d]
Consob	Società di gestione del risparmio - Quaderni di finanza, n. 65, 2009[e]
ABI	Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2018[f]
	Enti normativi
IVSC	International valuation standards, Roma, 2016
TEGoVA	European valuation standards, Milano, 2016
RICS	Standard globali di valutazione, Milano, 2017
Università Luigi Bocconi - OIV	Principi Italiani di Valutazione, Milano, 2015
Tecnoborsa	Codice delle valutazioni immobiliari, V edizione - Roma, 2018
UNI	Norma 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
	Bibliografia essenziale
Mario Polelli	Nuovo trattato di estimo II edizione, Maggioli, Rimini, 2008
Stefano Amicabile	Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018
AA.VV. - Agenzia del Territorio	Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano, 2011
Sergio Clarelli	Estimo immobiliare, industriale e aziendale, Hoepli, Milano, 2017
Alessandro Bottichio	La due diligence immobiliare, Dario Flaccovio, Palermo, 2018
Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella	Due diligence immobiliare, Franco Angeli, Milano, 2017
Giancarlo Mengoli	Compravendita immobiliare e normativa urbanistica, Giuffrè, Milano, 2011

Enti di normazione generale - Legenda

a Comunità Europea, Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, 26.06.13 - Accesso all'attività degli enti creditizi e vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e

sulle imprese di investimento - Modifica Direttiva 2002/87/CE e abrogazione Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE - Testo rilevante ai fini del SEE (G.U. L. 177, 30.06.06) - RECEPIMENTO: D. Lgs. 12.05.15, n. 72 - Attuazione della direttiva 2013/36/UE (…) - Modifiche al D. Lgs. 01.09.93, n. 385 e al D. Lgs. 24.02.98, n. 58. (GURI - S.G. n. 134 - 12.06.15)

b Repubblica Italiana - D.Lgs. n. 72, 21 aprile 2016 - Attuazione della direttiva 2014/17/UE, (Mortgage credit directive) in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-Bis del D.Lgs. 01.09.93, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. (GURI - S.G. n.117 - 20.05.16)

c Consiglio superiore della Magistratura
- Delibera 11.10.17, Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (n. 1 testo principale e n. 8 allegati)
- Delibera 17.01.18, Ricerca sulle procedure esecutive immobiliari - Conferimento dell'incarico all'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi
- Delibera 18.06.18, Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari - Prima ricognizione sugli esiti del monitoraggio.

d Banca d'Italia
- Testo Unico Bancario (TUB) - D.Lgs. 01.09.93, n. 385 - Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia - GURI S.G. n. 230 - 30.09.93, S.O. n. 92 - Versione aggiornata al D.Lgs. 15.12.17, n. 218 - Edizione 2018
- Circolare n. 263, 27.12.06 - Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche - Testo aggiornato al 02.07.13 (15° aggiornamento)
- Circolare n. 285, 17.12.13 - Disposizioni di vigilanza per le banche - Testo aggiornato al 23.10.18 (25° aggiornamento)
- Circolare n. 288, 03.04.15 - Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari - Testo aggiornato al 27.09.16 (2° aggiornamento)

e Consob - Commissione nazionale per le Società e la Borsa, Quaderni di finanza, n. 65 (2009) - Il rapporto tra le SGR e gli "esperti indipendenti" nella fase di valutazione degli asset dei fondi immobiliari

f ABI - Associazione Bancaria Italiana - Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 30.11.18

§§§