
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice Dott.^{ssa} M. G. Mennuni

Esecuzione forzata R.G. n. 2497/2013

Promossa da

Banca Popolare di Vicenza Scpa

contro



Relazione

Accertamenti immobiliari e perizia estimativa

Arch. Francesco Tedone

Esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione

Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile n. 11670 - Settore penale n. 749

Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano n. 12540

C.F. TDNFNC56E27F205E - P.IVA n. 06402900150

Via A. Maffucci, civ. 34 – 20158 Milano – T. 0239313401/2 – F. 0239313400

nuntius@tin.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Bassano del Grappa, 1 – 20127 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

- 1. Dati Catastali** - Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A4] - Identificativi: foglio 235, particella 26, subalterno 10
- 2. Possesso:** utilizzato dagli Esecutati
- 3. Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** non consentita
- 4. Creditori Iscritti:** -
- 5. Comproprietari:** -
- 6. Misure penali:** non verificate
- 7. Continuità delle trascrizioni:** verificata
- 8. Prezzo del bene staggito, "libero", proposto a base d'asta: € 102.500,00**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)



Bene immobile sito in Milano - Via Bassano del Grappa, civ. 1

Lotto unico

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Milano, Via Bassano del Grappa civ. 1, piano primo, composto da due locali, cucina, servizio igienico e disimpegno; il tutto avente superficie commerciale di m² 51,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 235, Particella 26, Subalterno 10, Zona censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 340,86. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento) proprietà di terzi, Via Bassano del Grappa, proprietà di terzi, ringhiera di accesso; cantina) su due lati corridoio comune, cortile comune, proprietà di terzi. - 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, tessuto urbano consolidato, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa intensità, discreta disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale.

Servizi di zona: buona disponibilità. – Sede decentrata Amm.ne Comunale, presidi 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, nonché aree a verde.

Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 8; Malpensa (VA) 65; Orio al Serio (BG) 50; raccordo autostradale più prossimo: Viale Palmanova 6,5; Stazioni metropolitane più vicine: Rovereto Pasteur 1; trasporti urbani di superficie Linea 56.

3 Stato di possesso

Al sopralluogo, effettuato in data 22.06.16, l'unità immobiliare risultava utilizzata dagli Esecutati. Per detto bene non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti locativi o simili attivi.

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: **non rilevati**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

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 del RR.II. di Milano 1 in data 07.06.05 al nn. 40305/9504: a favore di Banca Popolare di Vicenza Scpa - Vicenza; a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2 rispettivamente.

Annotazione: così come da certificato c.d. ventennale, 10.03.14, Dott.ssa Monica Ray, Notaio in Milano. Lo scrivente



ha effettuato in data 19.05.16 un'ispezione ipotecaria riguardante il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento.

- 4.2.2 Pignoramenti: 1) derivante da atto di precetto contro [REDACTED] per la quota di ½ a favore di Banca Popolare di Vicenza Scpa – Vicenza C.F.: 00204010243, n. 10 in data 20.12.13; trascritto il 28.01.14 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 3586/2729 rettificato con nota trascritta il 01.08.14 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 41130/30167; 2) derivante da atto di precetto contro [REDACTED] per la quota di ½ a favore Banca Popolare di Vicenza Scpa – Vicenza C.F.: 00204010243, di atto n. 2497 in data 11.07.13; trascritto il 28.02.14 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 al nn. 9792/7428.

Annotazione: Il costo monetario relativo alle cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è 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 (come comunicate dall'Amm.ne condominiale)

- ordinarie annue (circa): € 1.300,00
- straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00

5.2 Spese condominiali scadute ed insolite al momento di redazione della presente relazione: € 618,00

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

5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

5.5 Prestazione energetica dell'appartamento

In relazione a quanto previsto dalle più recenti disposizioni legislative,¹ in ottemperanza a quanto indicato dal Presidente di Sezione, è stata sospesa la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

6 Proprietà

6.1 Attuale:

[REDACTED] per la quota di ½ rispettivamente in forza di atto Dott.ssa Adriana Scognamiglio (notaio in Milano) in data 31.05.05 n. 66166/9044 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria del RR. II di Milano 1 in data 07.06.05 ai nn. 40302/22321.

6.2 Precedenti (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di ½ rispettivamente in forza di denuncia di successione, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 30.09.06 ai nn. 82065/49616;

[REDACTED] per le rispettive quote in forza di denuncia di successione, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 129.01.02 ai nn. 3849/2856;

[REDACTED] per la quota di ½ rispettivamente in forza di atto Dott. Michele Capasso (notaio in Milano) in data 28.12.83 n. 30104 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 18.01.84 ai nn. 4981/4246.

¹ Regione Lombardia: DGR X / 3868/2015 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione del 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 attestato di prestazione energetica 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.



Annotazione: così come da certificato c.d. ventennale, 10.03.14, Dott.ssa Monica Ray, Notaio In Milano. Lo scrivente ha effettuato in data 19.05.16 un'ispezione ipotecaria riguardante il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento.

7 Titoli abilitativi

- Licenza edilizia originaria non reperibile;
- Certificato di abitabilità originario (attualmente agibilità) non reperibile;
- Denuncia di inizio attività (DIA) n. 3650 – 13.04.05.

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

7.1.1 Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata (inesistenza del disimpegno fra bagno e cucina). Si rende necessario trasformare lo stato dei luoghi anche tenuto conto di quanto indicato nella denuncia di inizio attività n. 3650 – 13.04.05.

Annotazioni:

- come segnalato dal competente Ufficio in data 21.04.16 gli atti di fabbrica risultano irreperibili; per tale ragione non è stato possibile effettuare i riscontri fra gli elaborati grafici approvati e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo;
 - della DIA n. 3650 – 13.04.05 non è stato possibile reperire "la comunicazione di fine dei lavori corredata di un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato." ciò, nonostante quanto indicato nel c.d. "atto di provenienza" (quarta pagina, capoverso a riga ventitré);
 - la trasformazione edilizia sopra indicata dovrebbe sostanzialmente realizzarsi nella realizzazione di un disimpegno fra bagno e cucina e l'importo monetario per detti lavori potrebbe essere di circa € 5.000,00 (importo delle opere da determinarsi con precisione mediante apposito preventivo da redigersi nell'imminenza dello svolgimento dei lavori), oltre ad € 1.500,00 per connessi compensi professionali, al netto di ogni onere accessorio;
 - in relazione alla situazione riscontrata potrebbe essere comminata una sanzione di € 1.000,00;
 - prima di apportare trasformazioni allo stato di fatto, occorrerà consultare i competenti Organi di vigilanza anche al fine di convalidare l'ipotesi di intervento sopra indicata, tenuto conto della normativa igienico edilizia applicabile (cfr, null'altro escluso: Comune di Milano, Regolamento edilizio vigente, artt. 46, 97 e 98; Regolamento locale di igiene tipo, punto 3.4.2). Tutto quanto precede non esclude la possibilità di altre soluzioni edilizie, purché legittime.
- 7.1.2 Conformità catastale: non riscontrata in ragione di quanto precede. Si rende necessario l'aggiornamento della situazione presso i competenti Uffici.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Milano, Via Bassano del Grappa civ. 1, piano primo, composto da due locali, cucina, servizio igienico e disimpegno; il tutto avente superficie commerciale di m² 51,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 235, Particella 26, Subalterno 10, Zona censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 340,86. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento proprietà di terzi, Via Bassano del Grappa, proprietà di terzi, ringhiera di accesso; cantina) su due lati corridoio comune, cortile comune, proprietà di terzi. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza). L'unità immobiliare, che risulta essere esposta a sud ed avere altezza interna di ~ m 3,20; necessita di opere di manutenzione ordinaria così come già indicate, oltre ad ogni altra eventuale.



| UNITA' IMMOBILIARE | Superficie m ² | Coefficienti di differenziazione | Superficie convenzionale (commerciale) m ² |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|
| Locali | 49,35 | 1,00 | 49,35 |
| Cantina | 6,88 | 0,20 | 1,38 |
| Totale | | | 50,73 |
| Totale arrotondato | | | 51,00 |

Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)**STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI**

Annotazioni

| | | |
|------------------------------------|---|-------|
| Fondazioni | Continue in muratura | (1,2) |
| Strutture portanti verticali | Muratura di mattoni pieni | (1,2) |
| Strutture portanti orizzontali (a) | Travi in legno | (1,2) |
| Strutture portanti orizzontali (b) | Solai in legno | (1,2) |
| Strutture di accesso ai piani | Scale in conglomerato cementizio armato | (1,5) |
| Copertura | Tetto a falde | (2,3) |
| Ingresso condominio | Cancello in materiale metallico - Accesso pedonale | |
| Ingresso edificio | Portone in materiale metallico e vetro - Accesso pedonale | |

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

Annotazioni

| | | |
|--|--|-------|
| Smaltimento idrico | Esistente | (1,3) |
| Adduzione idrica | Esistente | (2,3) |
| Riscaldamento ambienti | Inesistente | |
| Distribuzione gas di rete | Esistente | (2,3) |
| Energia elettrica | Esistente - documentazione da verificare in allegato | (3) |
| Illuminazione artificiale | Esistente | (2,3) |
| Ascensore | Esistente | (2,3) |
| Citofonia | Esistente | (2,3) |
| Telefonia | Esistente | (2,3) |
| Antenne radio televisive centralizzate | Dato non disponibile | |
| Cablaggi informatici | Dato non disponibile | |
| Pannelli ad energia solare | Dato non disponibile | |



Annotazioni:

- 1 - collaudo non disponibile
- 2 - dichiarazione di conformità non disponibile
- 3 - stato manutentivo non verificabile

Caratteristiche morfologiche dell'appartamento (parti esclusive)**PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI**

| | |
|---------------------------------|--|
| Porta di ingresso | Di tipo c.d. blindato |
| Pavimentazioni | Marmette e ceramica |
| Pareti | Intonaco civile e tinteggiatura |
| Plafoni | Intonaco civile e tinteggiatura |
| Controsoffitti | Inesistenti |
| Serramenti esterni | Finestre in alluminio con vetro semplice e persiane in legno |
| Serramenti interni | Porte a soffietto |
| Bagno (numero di sanitari) | 4 di cui una doccia |
| Rivestimenti verticali (cucina) | Inesistente |
| Rivestimenti verticali (bagno) | Plastrelle in ceramica h. 2,00 |
| Ripostigli a soppalco | Disimpegno |

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

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Riscaldamento ambienti | Inesistente* |
| Predisposizione per lavabiancheria | Inesistente |
| Climatizzazione | Inesistente |
| Ventilazione meccanica | Inesistente |
| Diffusione audio | Inesistente |
| Antifurto | Inesistente |

* Salvo impianto per la produzione di acqua calda sanitaria (stato manutentivo non verificabile)

VANO CANTINA

| | |
|----------------------|--------------------|
| Porta di ingresso | In legno |
| Pavimentazione | Battuto di cemento |
| Pareti e plafone | Al rustico |
| Impianti tecnologici | Inesistenti |
| Servitù tecnologiche | Inesistenti |

8 Valutazione estimativa

Ipotesi di suddivisione: tenuto conto della conformazione del fabbricato, nonché dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, non si reputa utile frazionare il bene oggetto di stima, ritenendolo 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)



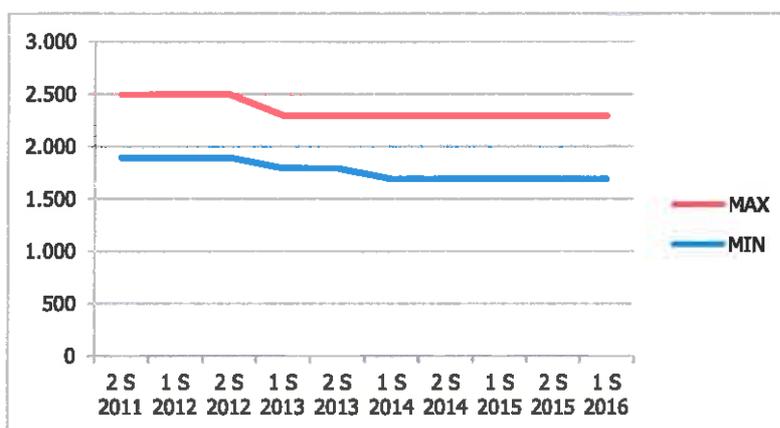
considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore commerciale.

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 riguardanti il mercato immobiliare di riferimento

Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato per gli uffici nella Città di Milano e, in specifico nella Zona Brianza Pasteur,² per gli immobili di vetustà ≥ 30 anni ha registrato decrementi significativi sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN). A fine periodo di osservazione si



possono registrare decrementi del 8% circa per i valori massimi, attestandosi ad € 2.300,00 per metro quadrato e decrementi del 10% circa per i valori minimi, attestandosi ad € 1.700,00 per metro quadrato, così come raffigurato nello schema grafico seguente.³

8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia edilizia considerata e della disponibilità di dati pubblicamente noti, il procedimento di stima adottato è quello sintetico di confronto diretto, 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 dei sopralluoghi.

8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

Al valore medio di scambio, reso pubblico da Fonte autorevole, concretizzatosi in aree territoriali omogenee e in un periodo di tempo non superiore a 12 mesi, sono stati applicati coefficienti di differenziazione in base allo stato di fatto accertato.⁴

² Fonte: TeMA – Territori Mercati Ambiente (Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).

³ Idem.

⁴ Determinazione del più probabile valore di mercato dell'oggetto di stima:

| | | |
|--|----------------|-------------------------|
| Valore commerciale a nuovo (Tema – Borsa Immobiliare) | € | 3.800,00 m ² |
| Coefficiente ponderato di differenziazione (prodotto aritmetico arrotondato) - Immobile come individuato al punto 2 della presente relazione | | 0,60 |
| - Coefficienti di differenziazione: tipo (medio) obsolescenza (oltre 60 anni) e stato conservativo (buono) | | 0,60 |
| piano primo senza ascensore | | 1,00 |
| Determinazione del valore commerciale | | |
| superficie convenzionale | m ² | 51,00 |
| valore unitario di superficie in m ² | € | 3.800,00 |
| valore intermedio | € | 193.800,00 |
| coefficiente ponderato di differenziazione | | 0,60 |
| valore ricercato (V) | € | 116.280,00 |
| Esclusi eventuali interventi di riqualificazione. | | |



8.2 Fonti autorevoli⁵

- Camera di Commercio di Milano - TeMA, Territori Mercati Ambiente - Banca dati informatica
- Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati informatica
- Il Sole 24 Ore - Consulente immobiliare - Periodico semestrale

8.3. Valutazione

| Destinazione d'uso | Superficie m ² | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Unità Immobiliare | 51,00 | € 116.000,00 | € 116.000,00 |

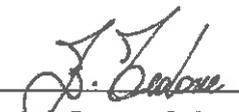
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

| | | |
|--|-----|----------|
| Riduzione del valore (- 5%) per: a) differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; b) assenza di garanzia per vizi; c) rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita; d) Immediatezza dell'alienazione giudiziarie | - € | 5.800,00 |
| Spese di adeguamento normativo | - € | 5.000,00 |
| Regolarizzazioni edilizie e catastali (spese per onorari professionali) | - € | 1.500,00 |
| Regolarizzazioni edilizie (obblazioni) | - € | 1.000,00 |

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

| | | |
|--|---|-------------------|
| Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate | € | 102.700,00 |
| Valore arrotondato dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate | € | 102.500,00 |

Milano, 26 Agosto 2016



Arch. Francesco Tedone

Appendice

- Documenti prodotti dallo scrivente:

a) stampe fotografiche

- Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle entrate:

b) Servizio 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

Documenti acquisiti presso l'Amm.ne comunale di Milano

e) Ufficio urbanistica ed edilizia - titoli abilitativi compresi elaborati grafici (ove disponibili) e comunicazioni

Documentazione ricevuta dall'Amm.ne condominiale

f) Comunicazione comprensiva dei relativi allegati

⁵ Pubblicazioni più recenti alla data di redazione della presente relazione.



Allegati uniti alla presente relazione: n. 5 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

Allegati disgiunti dalla presente relazione: Copia del titolo di provenienza

Annotazione: sono omesse talune comunicazioni intercorse, non essenziali ai fini dell'incarico assegnato.

Annotazione essenziale

Nella presente relazione non sono trattati aspetti concernenti il Governo del Territorio, ivi compresi aspetti di natura monumentale, paesaggistica, ambientale o, di altro genere, se non quelli espressamente indicati al punto 8. Regolarità urbanistico edilizia. Per quanto attiene all'accertamento della conformità urbanistico edilizia (inclusa ogni altra fattispecie di regolarità normativa), la presente relazione, deve considerarsi di carattere orientativo, restando valida ogni possibile diversa condizione, definibile in concreto solo all'atto di esporre la situazione esistente alle Autorità competenti, o da esse rilevabile (Cfr TUE, Titolo IV Capo II, artt. 36 e 37, nonché 39 e 40). E' inoltre esclusa nella presente relazione la trattazione di ogni aspetto concernente rapporti giuridici tra soggetti privati (quali ad esempio diritti reali, servitù prediali, distanze legali), se non espressamente indicati, con ogni derivante possibile effetto.

Annotazione estimativa

Avuto riguardo a quanto indicato dal c.d. standard di valutazione internazionale, schematicamente e fondamentalmente: market comparison approach, Income capitalization approach, cost approach, si evidenzia che i primi due procedimenti di stima non sono stati utilizzati per indisponibilità sostanziale, parziale o totale, di dati comparabili (prezzi di vendita e canoni di locazione) ovvero, delle specifiche tecniche ad essi afferenti. In ogni caso, fermo restando quanto precede, si sottolinea la rilevanza temporale, nonché quella monetaria, diretta ed indiretta, che deriverebbe dall'esperire i predetti procedimenti di stima alle attuali condizioni di fruibilità. Quanto al terzo procedimento di stima esso non è stato utilizzato poiché incongruente con la tipologia del bene immobiliare da valutare.

"Nella realtà immobiliare italiana, i tre approcci valutativi si trovano a operare in condizioni disagiate: il market approach per la carenza e spesso l'assenza di dati immobiliari completi, riferiti ai prezzi effettivamente contrattati e alle caratteristiche immobiliari che li influenzano; il cost approach per la carenza e spesso la mancanza di dati di costo, relativi ai costi aziendali delle imprese edili; Income approach per le contrastanti indicazioni sui vari tipi di affitto e sui relativi livelli dei fitti e per la determinazione del saggio di capitalizzazione. Di conseguenza nel nostro paese l'applicazione del MCA è ritardata dalla carenza di disponibilità di dati di mercato e dall'assenza di banche di dati immobiliari, alle quali attingere nei singoli casi di stima. Il cost approach è applicato spesso in modo improprio per stimare il prezzo di immobili ordinari, per i quali non si dispone dei dati di immobili simili di confronto. Mentre il suo campo di applicazione riguarda la stima di immobili strumentali, di immobili speciali e di immobili secondari senza un mercato attivo. L'Income approach è spesso privato delle sue potenzialità nella misura della redditività degli investimenti immobiliari, e reso banale con la determinazione del reddito da capitalizzare attraverso un procedimento sintetico e la riduzione forfetaria delle spese di esercizio." Marco Simonotti, *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 2006 – 8.2 I procedimenti di stima in Italia, pp. 174,175.

Bibliografia essenziale

- Comunità Europea – Direttiva 2006/48/CE – Accesso all'attività degli Enti Creditizi ed al suo esercizio (rifusione) – Parlamento Europeo e Consiglio – Testo rilevante ai fini SEE – G.U. L. 177 – 30.06.06
- Banca d'Italia, Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche, Circolare n. 263, 27 dicembre 2006 – 5 ottobre 2015, versione integrale annotata – 15° aggiornamento, 2 luglio 2013, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Esposizioni garantite da Immobili, Roma, 2011, in recepimento della Direttiva 2006/48/CE del Parlamento e del Consiglio Europeo, 14 giugno 2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al loro esercizio (rifusione). – La determinazione di estimi e le proposte di nuova rendita sono successive all'emanazione del Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari, adottato con decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. Le attività catastali precedenti non prevedevano tale possibilità.
- ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Roma, 2015
- IVSC, International valuation standards, DEI Tipografia del genio civile, Roma, VIII edizione, 2009
- IVSC, International valuation standards (2013) traduzione in lingua italiana a cura del Consiglio Nazionale dei Commercialisti e del Geometri, 2016
- OIV, Organismo Italiano di Valutazione, Università Luigi Bocconi, Milano, PIV (Principi Italiani di Valutazione), 2015
- OSMI, POLIMI, ISIVI, Standard europei di valutazione immobiliare, Franco Angeli, Milano, 2007
- Agenzia del Territorio, Manuale operativo delle stime immobiliari, Roma, 2011
- RICS, Standard di valutazione, RICS Italia, Milano, 2012
- Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, IV edizione, Roma, 2011
- CRIF, Certification Service – Redazione rapporti di valutazione immobiliare a garanzia delle esposizioni creditizie, Manuale di best practice, Bologna, 2013
- Marco Simonotti, Valutazione immobiliare standard, III edizione (book – ebook), Stimatrix, Mantova, 2013
- Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, Prezzi delle tipologie edilizie, Milano, 2014
- Il Sole 24 Ore, Consulente immobiliare, n. 1.000, anno LX, 15.06.16
- Stefano Amicabile, Manuale di estimo, III Edizione, Hoepli, 2011
- Andrea Bassi, Costi per tipologie edilizie, Maggioli editore, Rimini, 2014
- Giancarlo Mengoli, Compravendita immobiliare e normativa urbanistica, Giuffrè, Milano, 2011
- Ernest Neufert, Bauplanungslehre (Enciclopedia pratica per progettare e costruire), IX Edizione a cura di Arie Gottfried, Hoepli, Milano, 2013

