
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice Dott.ssa Francesca Cataudella

Esecuzione forzata R.G. n. 1581/2016

Promossa da

Accedo Spa

contro

[REDACTED]

Relazione aggiornata
Accertamenti immobiliari e perizia estimativa
Arch. Alessandra Tacchini

Esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione
Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile n. 13331
Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano n. 6957

C.F. TCCLSN60R55C623U - P.IVA n. 09625340154
Via A. Maffucci, civ. 34 - 20158 Milano - T. 0239313401/2 - F. 0239313400
nuntius@tin.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via Edmondo De Amicis 97 – 20020 Lainate (MI)

Lotto: 1

Corpo: A

2. Dati catastali:

Categoria: abitazione di tipo economico [A3] - Identificativi: foglio 13, particella 65, sub. 4

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] - Identificativi: foglio 13, particella 67, subalterno 7

2. Possesso: utilizzato da Parte esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non consentita

4. Creditori iscritti: Meliorbanca Spa

5. Comproprietari:

6. Misure penali: non risultanti

7. Continuità delle trascrizioni: verificata

8. Prezzo del bene staggito "libero" proposto a base d'asta: € 61.000,00



Contesto territoriale (serie fotografica in appendice)

Bene immobile sito in Lainate (MI) - Via Edmondo De Amicis, civ. 97**Lotto unico****1 Identificazione**

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare sita in Lainate (MI), Via E. De Amicis civ. 97, piano terreno (primo fuori terra) composto da soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e cantina, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 65,00. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento) Foglio 13, Particella 65, Subalterno 4, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Rendita € 268,56; cantina) Foglio 13, Particella 65, Subalterno 7, Zona censuaria unica, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 4,00 m², Rendita € 7,44. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento) cortile comune, proprietà di terzi, ancora cortile comune, appartamento di proprietà di terzi ed infine di nuovo cortile comune; cantina) cortile comune, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, intercapedine ed infine proprietà di terzi. – All'unità immobiliare in parola, come da atto di provenienza, compete "la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio (...), il diritto d'uso, unitamente alle altre due unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato del vano ad uso autorimessa posto al piano terra e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate al foglio 13, mappale 65, subalterno 3", nonchè ogni altro aspetto menzionato all'art. 2 dell'atto di provenienza. Si evidenzia che in sede di sopralluogo la Parte esecutata ha indicato verbalmente il possesso o quanto meno l'utilizzo ad uso esclusivo di talune parti immobiliari (coperte o a cielo libero) in assenza di titoli atti a dimostrare tale circostanza. Si veda al riguardo la documentazione fotografica riportata in appendice.

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: periferica, area prevalentemente rurale, dotazione parziale di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: agricole e ricreative, traffico automobilistico di scarsa intensità, scarsa disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale e servizi.

Servizi comunali: buona disponibilità: sede Comunale, 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, nonchè aree a verde.

Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 36; Malpensa (VA) 34; Orio al Serio (BG) 61; raccordo autostradale più prossimo: Milano Lainate 2; Stazione ferroviaria più vicina: Cesate 5; trasporti urbani di superficie Linee Z617.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 31.01.17, era presente il Custode giudiziario; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detta unità immobiliare, non si è riscontrata presso i competenti Uffici, la presenza di contratti di locazione o simili.

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 dei RR.II. di Milano 2 in data 17.03.05 ai nn. 37986/8606: a favore Meliorbanca Spa con sede in Milano C.F.: 00651540585, per la quota di 1/1; a carico c.:/1;
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 21.06.12 ai nn. 63621/10738: a favore Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona C.F.: 03700430238, per la quota di 1/1; a carico .. ar, C.F.: .. e .. per la quota di 1/2 rispettivamente;

Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale 14.09.16, Dott.ssa Francesca Giusto, Notaio in Roma. La scrivente ha effettuato in data 04.12.16 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 .. v .. ota di 1/2 rispettivamente, a favore di Accedo Spa con sede in Bologna C.F.: 02402101204, atto n. 23234 in data 05.12.12; trascritto il 11.03.13 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 23045/15876; 2) derivante da atto di precetto contro Torres Nogueira Luizmar - Silva Oliveira Kicila per la quota di 1/2 rispettivamente, a favore di Accedo Spa con sede in Bologna C.F.: 02402101204, atto n. 31230 in data 10.06.16; trascritto il 11.07.16 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 79795/50480.

Annotazione: Il costo monetario relativo alla 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 (dati non disponibili, assenza di una amministrazione condominiale):

- ordinarie annue: € **0,00**
- straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € **0,00**

5.2 Spese condominiali scadute ed insolte alla data della presente relazione (dati non disponibili): € **0,00**

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

5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale 14.09.16, Dott.ssa Francesca Giusto, Notaio in Roma. La scrivente ha effettuato in data 04.12.16 un'ispezione ipotecaria riguardante il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento.

5.5 Prestazione energetica dell'appartamento

Rilevata la presenza dell'attestato di prestazione energetica (APE), si è provveduto ad acquisire copia del documento.¹

¹ Atteso quanto indicato dalle più recenti disposizioni legislative la produzione del documento non appare più necessaria (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 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 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).

6 Proprietà

6.1 Attuale:

... a quota di 1/2 rispettivamente, in forza di atto Dott. Paolo De Martinis (notaio in Settimo Milanese) in data 24.05.12 n. 100047/20816 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 21.06.12 ai nn. 63618/43403.

6.2 Precedenti (nel ventennio):

Appartamento:

- 6.2.1.1 ... quota di 1/1 in forza di atto Dott. Orazio De Giovanni (notaio in Lodi) in data 16.02.05 nn. 234328/9551 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 17.03.05 ai nn. 37985/19276;
- 6.2.1.2 ... per la quota di 1/2 rispettivamente in forza di atto Dott.ssa Roberta Crestetto (notaio in Milano) in data 02.10.97 n. 14178 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 14.10.97 ai nn. 75497/55356;
- 6.2.1.3 ... per la quota di 1/2 rispettivamente in forza di titolo anteriore al ventennio.

Cantina:

- 6.2.2.1 ... a quota di 1/1 in forza di atto Dott.ssa Roberta Crestetto (notaio in Milano) in data 20.12.05 n. 21780/10761 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 24.12.05 ai nn. 195287/99442;
- 6.2.2.2 ... ta di 1/1 in forza di titolo anteriore al ventennio.

Annotazione: 14.09.16, Dott.ssa Francesca Giusto Enrico Girola, Notaio in Roma. La scrivente ha effettuato in data 04.12.16 un'ispezione ipotecaria riguardante il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento.

7 Titoli abilitativi

- concessione edilizia originaria n. 80 - 13.06.64
- concessione edilizia n. 77 - 04.06.66
- concessione in sanatoria n. 449 - 25.01.90
- richiesta certificato di agibilità speciale n. 2268 – s.d.
- autorizzazione edilizia n. 1807 - 28.05.93
- denuncia inizio attività edilizia (DIA) n. 45 - 14.02.08

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

- 7.1.1 Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata. – Ragioni principali: a) edificazione di un manufatto in ampliamento della superficie fisica e convenzionale (slp) dell'unità immobiliare; b) realizzazione di un locale privo dei requisiti di superficie ed aerilluminazione naturale, mediante l'esclusione di una finestra; c) altre opere per cui Parte eseguita ha indicato verbalmente il possesso o quanto meno l'utilizzo ad uso esclusivo (nella fattispecie modesto manufatto in legno, adibito a deposito) richiamata la necessità di verificarne le condizioni di diritto.

Annotazione: in ragione di quanto precede si ritiene necessaria la messa in pristino della situazione preesistente.

- 7.1.2 Conformità catastale: non riscontrata in ragione di quanto precede e di quanto appurato in sede di sopralluogo.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare sita in Lainate (MI), Via E. De Amicis civ. 97, piano terreno (primo fuori terra) composto da soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e cantina, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 65,00. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento) Foglio 13, Particella 65, Subalterno 4, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Rendita € 268,56; cantina) Foglio 13, Particella 65, Subalterno 7, Zona censuaria unica, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 4,00 m², Rendita € 7,44. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento) cortile comune, proprietà di terzi, ancora cortile comune, appartamento di proprietà di terzi ed infine di nuovo cortile comune; cantina) cortile comune, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, intercapedine ed infine proprietà di terzi. – All'unità immobiliare in parola, come da atto di provenienza, compete "la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio (...), il diritto d'uso, unitamente alle altre due unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato del vano ad uso autorimessa posto al piano terra e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate al foglio 13, mappale 65, subalterno 3", nonché ogni altro aspetto menzionato all'art. 2 dell'atto di provenienza. Si evidenzia che in sede di sopralluogo la Parte esecutata ha indicato verbalmente il possesso o quanto meno l'utilizzo ad uso esclusivo di talune parti immobiliari (coperte o a cielo libero) in assenza di titoli atti a dimostrare tale circostanza. Si veda al riguardo la documentazione fotografica riportata in appendice. – Il bene oggetto della presente relazione risulta essere esposto a nord e a sud (fronte giardino) ed avere altezza interna minima di - m 2,50.

Destinazioni d'uso	Superficie m ²	Coefficienti di differenziazione	Superficie convenzionale (commerciale) m ²
Appartamento	63,87	1,00	63,87
Cantina	4,41	0,20	0,88
Totale			64,75
Totale arrotondato			65,00

Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato (1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastrini 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 condominio	Cancello metallico - Accesso pedonale e carraio
Ingresso unità immobiliare	Portoncino di tipo c.d. blindato
Giardino e cortile	Percorsi pedonali e carrai pavimentati

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

Adduzione idrica	Esistente	(2,3)
Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	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	Inesistenti	

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

Pavimentazioni	Ceramica
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura
Controsoffitti	Disimpegno bagno
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura
Serramenti esterni	Finestre in legno con vetrocamera e persiane
Serramenti interni	Porte a battente in legno
Bagno (numero di sanitari)	4
Rivestimenti verticali (bagno)	Piastrelle in ceramica h m 2.10
Rivestimenti verticali (cucina)	Piastrelle in ceramica h m 1.75
Ripostigli a soppalco	Inesistenti

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

Riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria	Esistente	(2,3)
Predisposizione per lavabiancheria	Bagno	
Climatizzazione	Esistente	(2,3)
Ventilazione meccanica	Inesistente	
Diffusione audio	Inesistente	
Antifurto	Inesistente	

8 Valutazione estimativa

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerata la conformazione del fabbricato e l'assetto distributivo dell'appartamento, non si reputa possibile frazionare l'unità immobiliare oggetto di stima, ritenendola ai fini commerciali un lotto unico.

8.1 Metodologia

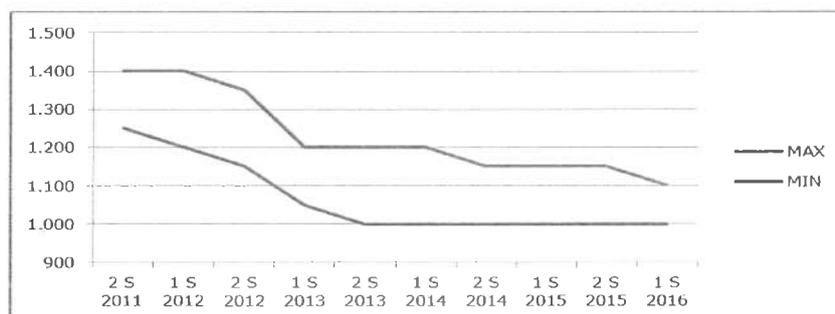
Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; 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 la residenza nella periferia del Comune di Lainate (MI)² per gli immobili di vetustà ≥ 30 anni ha registrato decrementi sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN). A fine periodo di osservazione si possono registrare decrementi del 21% circa per i valori massimi, attestantesi ad € 1.100,00 per metro quadrato e decrementi del 20% circa per i valori minimi, attestantesi ad € 1.000,00 per metro quadrato, così come raffigurato nello schema grafico di seguito riportato.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, rilevato 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 Elaborazione su dati TeMA.

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

TeMA – Borsa immobiliare Rilevazione prezzi 1° semestre 2016, Lainate, periferia, valore a nuovo	€	2.000,00	m ²
Coefficienti di differenziazione tipologia (medio) obsolescenza (41÷60 anni), stato conservativo (mediocre)		0,60	
piano terreno senza ascensore		0,97	
Coefficiente ponderato di differenziazione (prodotto aritmetico arrotondato) - Bene come individuato al punto 1 della presente relazione		0,58	
superficie convenzionale	m ²	65,00	
valore unitario di superficie in m ²	€	2.000,00	
valore intermedio	€	130.000,00	
coefficiente ponderato di differenziazione		0,58	
valore ricercato	€	75.400,00	
valore ricercato (arrotondato)	€	75.000,00	
Esclusi interventi di messa in pristino, nonché eventuali interventi di riqualificazione, adeguamento normativo o manutenzione (straordinaria o ordinaria)			

8.2 Fonti autorevoli⁵

- ADE - Ufficio di Pubblicità imm.re – Atto Avv. Rosario Franco, Notaio in S.S. Giovanni (MI) 23.05.16, n. 52833/27954
- 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	
Appartamento	65,00	€ 75.000,00	€	75.000,00
Valore di mercato alla data della presente relazione			€	75.000,00

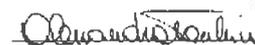
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lavori di regolarizzazione consistenti in: a) demolizione di parte esterna non riedificabile; b) demolizione di parti interne e conseguenti opere di ripristino e finitura; c) eventuali ulteriori opere di completamento (a forfait)	- €	10.00,00
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 giudiziaria	- €	3.750,00

8.5 Prezzo proposto a base d'asta del lotto

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	61.250,00
Valore arrotondato dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	61.000,00

Milano, 02.02.17



Arch. Alessandra Tacchini

Auspiciando 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 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, visure storiche per immobile, schede planimetriche
 d) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate

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

- e) Ufficio urbanistica ed edilizia
 concessione edilizia n. 80 - 13.06.64

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

concessione edilizia n. 77 - 04.06.66
concessione in sanatoria n. 449 - 25.01.90
planimetria piano terreno
richiesta certificato di agibilità speciale n. 2268 – s.d.
autorizzazione edilizia n. 1807 - 28.05.93
denuncia inizio attività edilizia (DIA) n. 45 - 14.02.08

Allegati (uniti alla presente relazione) - n. 1 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

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. E' 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.

Annotazione

"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 carente 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

Riferimenti

- IVSC, International valuation standards (2013) traduzione in lingua italiana a cura dei Consigli Nazionali dei Commercialisti e dei Geometri, 2016
- OSMI, POLIMI, ISIVI, Standard europei di valutazione immobiliare, Franco Angeli, Milano, 2007
- OIV, Organismo Italiano di Valutazione, Università Luigi Bocconi, Milano, PIV (Principi Italiani di Valutazione), 2015
- RICS, Standard di valutazione, RICS Italia, Milano, 2012
- Comunità Europea, Direttiva 2006/48/CE – Accesso all'attività degli Enti creditizi ed al loro esercizio (rifusione) – Parlamento Europeo e Consiglio – Testo rilevante ai fini SEE – G.U. L. 177, 30.06.06
Repubblica Italiana, Decreto Legislativo 21.04.16, n. 72 – Attuazione della direttiva 2014/17/UE (Mortgage credit directive), in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili – ommissis – G.U. S.G. n. 117, 20.05.16
- Banca d'Italia, a) Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche, Circolare n. 263, 27.12.06, 15° agg. 02.07.13; b) Disposizioni di vigilanza per le banche, Circolare n. 285, 17.12.13 – 15° agg. 08.03.16; c) Disposizioni di

vigilanza per gli intermediari finanziari, Circolare n. 288, 03.04.15 – 2° agg. 27.09.16

- ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Roma, 2015
- ADE (già Agenzia del Territorio), Manuale operativo delle stime immobiliari, Roma, 2011
- 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

Letteratura

- Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2011
- Mario Polelli, Nuovo trattato di estimo, Maggioli editore, Rimini, 2008
- Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, Prezzi delle tipologie edilizie, Milano, 2014
- Andrea Bassi, Costi per tipologie edilizie, Maggioli editore, Rimini, 2014
- Alessia Del Mastro, Analisi dei prezzi in edilizia e ingegneria civile, EPC Editore, Roma, 2015
- Matteo Geri, Analisi dei prezzi unitari in edilizia, Maggioli editore, Rimini, 2011
- Giancarlo Mengoli, Compravendita immobiliare e normativa urbanistica, Giuffrè, Milano, 2011
- Ernest Neufert, Bauentwurfslehre, IX Edizione a cura di Arie Gottfried, Hoepli, Milano, 2013
- Il Sole 24 Ore, Consulente immobiliare, edizione semestrale, n. 1.011, anno LX, 15.12.16

