

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Insubria Costruzioni S.r.l.**

N° Gen. Rep. **230/2014**

Giudice delegato: **Dott. FILIPPO D'AQUINO**

Curatore Fallimentare: **Avvocato Monica Bellani**

**AGGIORNAMENTO GENNAIO 2018**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Via Cesare Correnti 7**

Esperto alla stima : **Fabio Lorenzo Carria**  
Codice fiscale : CRRFLR63C19Z600M  
Partita IVA : 04669790968  
Studio in : Via Pisanello 4 – 20146 Milano  
Telefono : 02.36511009  
Fax : 02.36511591  
Email : [info@fabiocarria.com](mailto:info@fabiocarria.com)  
Pec : [carria.6743@oamilano.it](mailto:carria.6743@oamilano.it)

---

Beni in **Milano (Milano)**  
Via Cesare Correnti 7

**Lotto: Via Cesare Correnti 7**

**1. AGGIORNAMENTO VALORI DI PERIZIA**

Con la presente documentazione integrativa si desidera aggiornare ed attualizzare i valori di vendita degli immobili periziati in data agosto 2014 onde addivenire al primo esperimento d'asta con prezzi più consoni ai valori dell'attuale mercato immobiliare della città di Milano che in questi ultimi tre anni ha subito una forte contrazione dei prezzi registrando forti ribassi sulle valutazioni degli immobili. A testimonianza di ciò si allega la quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare che per la zona riporta un prezzo massimo di **€.4142,00/mq.** Per immobili in buone condizioni contro l'ipotizzato costo di **€.5700,00/mq.** riportato in perizia al 2014. Ciò significa che per le condizioni degli immobili in oggetto di perizia è ragionevole suggerire un adeguamento dei prezzi di vendita all'attuale mercato immobiliare **riducendone il valore del 35%.**

### Milano - MI

Zona Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta -

Vedi Rendimenti di locazione    Stampa Quotazioni di zona    Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
<b>Abitazioni e Ville</b>	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI    In buono stato		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
3.242 €/mq	3.692 €/mq	4.142 €/mq	<b>Valutometro</b>
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO    In buono stato		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
2.701 €/mq	2.882 €/mq	3.062 €/mq	<b>Valutometro</b>

INDIETRO

VALUTAZIONI CERTIFICATE  
a partire da 110 €

DATACENTER QUOTAZIONI IMMOBILIARI

SEI UN AGENTE IMMOBILIARE ESPERTO ?

Sportello Telematico

Visure e Dati Immobiliari on line

 PLANIMETRIE CATASTALI 19,80 €	 ELAB. & ESTRATTI MAPPA a partire da 19,80 €
 VISURE CATASTALI a partire da 9,80 €	 VISURE IPOTECARIE a partire da 29,80 €
 VISURE PROTESTI a partire da 9,80 €	 VISURE CAMERALI a partire da 14,80 €
 REGISTRAZIONI CONTRATTI locazione 45,00€	 DISDETTE CONTRATTI locazione 35,00€

Valutometri & Utility

Calcola il valore immobiliare preciso

 VALORE DI VENDITA <small>! Solo per operatori registrati</small>	 VALORE DI AFFITTO <small>! Solo per operatori registrati</small>
---	---

Allo scopo si desidera aggiornare il solo capitolo 8 ed ultimo della perizia del 2014

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari simili e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione.

Valore di mercato **aggiornato e riferito al secondo semestre 2017** applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,  
Uffici del registro di Milano,  
Ufficio tecnico di Milano,  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
Agenzia delle entrate  
Agenzia del territorio  
Immobiliare.it, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
Prezzo medio di vendita per residenze in zona centrale Piazza Vetra-San Vito,  
Porta Ticinese, Porta Genova in ottime condizioni normali e/o ristrutturate  
OSMI €3.242,00 - **4.1420,00/mq.**

### 8.3 Valutazione corpi: *in rosso gli aggiornamenti catastali recenti*

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota <i>Immobili in asta</i>
Sub.731	Cantina considerata nelle parti comuni con ¼ di proprietà a Insubria srl	4,00	4,00	<b>4.160,00</b>	<b>4.160,00</b>
Sub.736		7,00	7,00	<b>7.280,00</b>	<b>7.280,00</b>
<b>Sub.737</b>		7,00	7,00	<b>7.280,00</b>	<b>7.280,00</b>
Sub.738		6,00	6,00	<b>6.240,00</b>	<b>6.240,00</b>
<b>Sub.739</b>		7,00	7,00	<b>7.280,00</b>	<b>7.280,00</b>
<b>Sub.741</b>		7,00	7,00	<b>7.280,00</b>	<b>7.280,00</b>
Sub.743		11,00	11,00	<b>11.440,00</b>	<b>11.440,00</b>

Sub.765 Sub.702	Abitazione con annesso Giardino Ex sub.43/728/735/742	283,14	588,14	<b>828.185,00</b>	<b>828.185,00</b>
Sub.705 751		42,70	56,00	<b>166.530,00</b>	<b>166.530,00</b>
Sub.750	Congruità prezzo rogito	74,00	74,00	481.000,00	0,00
Sub.752	Congruità prezzo rogito	145,00	145,00	870.000,00	0,00
Sub.754	Congruità prezzo rogito Ex sub.717	94,00	94,00	669.200,00	0,00
Sub.757	Congruità prezzo preliminare	52,00	52,00	296.400,00	0,00
Sub.758	Congruità prezzo preliminare	58,00	58,00	330.600,00	0,00
Sub.764	Ex sub.42	205,50	230,00	<b>868.238,00</b>	<b>868.238,00</b>
Sub.762 Sub.763	Congruità prezzo preliminare Ex sub.715	159,50 159,50	175,50 175,50	1.196.250,00 1.196.250,00	0,00
Sub.761	Ex sub.716	190,00	190,00	<b>703.950,00</b>	<b>703.950,00</b>
Valore di mercato riferito a dicembre 2017. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato.					
				<b>7.657.563,00</b>	<b>1.623.148,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 243.472,20

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.900,00

Importo oneri permesso di costruire a sanatoria quantificato Comune di Milano

Valore sanzioni e oblazione da versare	€ 128.693,23
Importo monetizzazione aree a parcheggio	€ 5.488,93

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € **1.239.953,84**

Data generazione:  
11-01-2018

L'Esperto alla stima  
**Fabio Lorenzo Carria**

