



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 71/2020

Giudice: Signor Dott. Salvatore DI CARLUCCIO

Creditore procedente:

- **GUBER BANCA S.p.A., Via Corfù n. 102 – 25124 BRESCIA (BS), quale procuratrice speciale di NEPAL S.r.l.;**
con i Sigg. Avv. Maurizio Miceli Sopo del Foro di Brescia (BS) e [redacted] Foro di Parma (PR);

Intervenuta:

- **NEPRIX S.r.l., Via Soperga n. 9 – 20127 MILANO (MI), quale procuratrice e mandataria di APORTI S.r.l.; con il Signor Avv. Pier Luigi Federici del foro di Roma (RM).**

Esecutati:

- [redacted]

RELAZIONE DI STIMA - INTEGRAZIONE

Piano Urbanistico Attuativo NOC_P2 Sub. Ambito A, a destinazione artigianale produttivo e di servizio in Noceto (PR) – Via Ponte Taro



San Secondo Parmense, Ottobre 2022

(Geom. Valerio Caraffini)



*Via Garibaldi n. 17, 43017 San Secondo Parmense – Tel. 0521872269, Fax: 0521371568
C.F. CRFVLR58S16G337D - P.I. 00596780346 – Mail: valeriocaraffini@gmail.com – Pec: valerio.caraffini@geopec.it
Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma n. 1.790, Albo C.T.U. Tribunale di Parma n. 239*

Relativamente alla stima in argomento, depositata nel Fascicolo Telematico in data 21.06.2022, per un errore di calcolo e per una precisazione, si ripetono di seguito i Capitoli "Valutazione - Calcolo del più probabile valore di mercato e del valore di trasferimento forzoso del bene" e "Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima".

Restano fermi tutti gli altri capitoli, i criteri di determinazione del prezzo per metro quadrato del Capitolo "Valutazione" e gli allegati.

Valutazione

Considerato che per un errore nella somma delle superfici delle particelle, la reale "superficie complessiva" è di m² 28.027, anzichè di 26.560, si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile e si ricalcola il valore del bene:

Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:

Superficie netta, corrispondente a quella catastale: m² 28.027,00

- Superficie lorda (commerciale o vendibile):

Superficie lorda, corrispondente a quella catastale: m² 28.027,00

- **Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:**

Superficie commerciale: m² 28.027,00 x €/m² 25,00 = € 700.675,00

Arrotondamento: = -€ 15.675,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = € 685.000,00

- **Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così ricavato:**

Più probabile prezzo di mercato: = € 685.000,00

- Abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti: = -€ 137.000,00

- Deduzione spese per rimessione in pristino dei luoghi: = -€ 10.000,00

- Abbattimento forfettario per rendere appetibile ai potenziali acquirenti l'oggetto di stima. Circa il 10% del prezzo di mercato: = -€ 70.000,00

Valore di vendita forzosa del bene oggetto di stima: = € 468.000,00

Per concludere, si ritiene di poter assegnare al bene oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 71/2020, il valore di trasferimento forzoso di € 468.000,00 (euro quattrocentosessantottomila/00) in cifra tonda.

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Considerato che i gli esecutati sono soggetti fiscalmente diversi fra loro (persone fisiche e società) si precisa che i beni oggetto di stima in proprietà alla [redacted] saranno assoggettati ad i.v.a., mentre quelli in proprietà ai [redacted]

[redacted] avranno assoggettati a tassa di registro nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Si specifica altresì che, rispetto al valore di vendita forzosa di € 468.000,00, la quota in

è di € 357.007,17 (76,28%), mentre quella in capo ai

è pari ad € 110.992,83 (23,72%).

Termino la presente integrazione di stima e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, Ottobre 2022

(Valerio Caraffini)



Un file denominato "RGE n. 71/2020. Perizia-Integrazione", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

⇒ Creditore procedente, attraverso: S

⇒ Intervenuta, attraverso

⇒ Esecutata

Una copia cartacea è inoltra a mezzo R.R. agli esecutati:

⇒

⇒

⇒

ASTAlegale.net