

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38-2022**



**G. E. DOTT. PAOLO DE PAOLA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Esecuzione immobiliare n. 38-2022 promossa da LEVITICUS SPV S.R.L. e per essa, quale  
mandataria, GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

Avv. Claudia TOMIOZZO – Valentina BARLA – Andrea Clemente GROSSO



**CONTRO**

██████████

████████████████████

dom.ti ex art. 492 c.p.c. c/o Canc Trib. Aosta

CREDITORE ISCRITTO

AGENZIA delle ENTRATE – RISCOSSIONE

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**geometra Paolo MARTELLO**

studio: fr. Pont Suaz 87 – 11020 Charvensod



Nomina C.T.U. - Ordinanza del provvedimento del 28-06-2022

Affidamento per incarico C.T.U. - Verbale del 08-07-2022



C.T.U. – geom. Paolo MARTELLO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Premesso che,

- Con ordinanza del provvedimento del 28 giugno 2022 il sottoscritto geometra Paolo MARTELLO, nato ad Aosta il 25 settembre 1970, iscritto al collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n. 1098 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Aosta, veniva nominato Consulente Tecnico del Giudice nella causa indicata in epigrafe;
- a seguito del giuramento di rito avvenuto in data 08 luglio 2022 e a seguito di richiesta ultima di proroga veniva assegnato allo scrivente il termine del 28 dicembre 2022 per il deposito della relazione scritta;

tutto ciò premesso,

in sede di udienza veniva sottoposto, allo scrivente dall'Ill.mo Giudice Dott. Paolo De Paola, il seguente quesito come da art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - 2) una sommaria descrizione del bene;
  - 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
  - 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
  - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
  - 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa;
- altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**si disponevano altresì le seguenti richieste:**

10) qualora fra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS;

11) proceda alla verifica dell'esistenza di APE e, in mancanza, ove necessario, provveda alla redazione di APE nel rispetto delle previsioni normative in materia, così come disposto dalla Circolare del Presidente del Tribunale inviata agli ordini professionali, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratore – da indicare all'atto del giuramento – per i relativi incumbenti (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;

12) indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e, in caso positivo, la presumibile percentuale di tale superamento;

13) accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;

14) verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota (nel qual caso specifichi se il bene sia comodamente divisibile), provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene;

15) accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto, esperto stimatore dei beni, dava inizio alle operazioni peritali all'ora e nei tempi convenuti per il sopralluogo. Erano presenti il Custode Giudiziario e un debitore esecutato.

**RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*

L'immobile oggetto della presente valutazione è censito al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO del Comune di Saint-Vincent.

Il bene è individuato al foglio 50, mappale 284, subalterno 13.

Le coerenze della particella 284, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono strada Comunale, mappali 563, 286, 283 e 281 del medesimo foglio.

*(vedere allegato 1 – estratto di mappa)*

**SAINT-VINCENT**

**Foglio 50 - Particella 284 – sub. 13**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Comune      | SAINT-VINCENT       |
| Indirizzo   | Via Ponte Romano 70 |
| Piano       | S1-2-3              |
| Categoria   | A/2                 |
| Classe      | 1                   |
| Consistenza | 7 vani              |
| Rendita     | 1.012,26 Euro       |

*(vedere allegato 2 – visura catastale)*

*(vedere allegato 3 – planimetria catastale)*

**RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO:**

*una sommaria descrizione del bene*

L'unità di cui al mappale 284 si inserisce nel contesto di un fabbricato elevantesi a 3 piani fuori terra oltre un piano sotterraneo. Ai piani secondo e terzo sottotetto, collegati internamente da rampa di scale, è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Ad essa pertinenti, al piano sotterraneo, vi sono due cantine e deposito.

Al piano secondo vi è l'ingresso su soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, tre balconi sul prospetto est e due balconi a ovest sul fronte ovest. Per il

tramite di scala interna si accede al piano soprastante dove vi è un soppalco destinato a deposito.

Foglio 50 - Particella 284 – sub. 13



FOTO 1 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



FOTO 2 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





FOTO 3 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



FOTO 4 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





FOTO 5 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



FOTO 6 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. – geom. Paolo MARTELLO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





FOTO 7 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

Per quanto attiene alle superfici, non essendo espressamente indicate all'interno della visura, lo scrivente le ha desunte dalle planimetrie catastali e di seguito ne sintetizza le risultanze. Si specifica che il conteggio dell'area commerciale tiene conto dello spessore delle murature sino ad un massimo di 50 centimetri.

RIEPILOGO SUPERFICI - foglio 50 - mappale 284 - subalterno 13

Piano secondo

Unità abitativa:

superficie lorda 145.60 m<sup>2</sup>

balcone:

superficie lorda 2.30 m<sup>2</sup>

balcone:

superficie lorda 2.30 m<sup>2</sup>

balcone:

superficie lorda 2.30 m<sup>2</sup>

balcone:

C.T.U. – geom. Paolo MARTELLO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

superficie lorda 5.50 m<sup>2</sup>

balcone:

superficie lorda 8.45 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano terzo (sottotetto)

soppalco:

superficie lorda 82.76 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano sotterraneo

Cantine - deposito:

superficie lorda 42.67 m<sup>2</sup>

**RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO:**

lo stato di possesso del bene

Il bene di cui al foglio 50, mappale 284, subalterno 13 del Saint-Vincent risulta essere in capo, con proprietà pari alla quota di  $\frac{1}{2}$  per ciascuno, ai seguenti intestatari:

██  
██  
██

Alla data del sopralluogo l'alloggio è risultato essere libero.

All'interno del medesimo sono presenti effetti personali del proprietario.

**RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO:**

l'esistenza di formalità, atti, vincoli sull'attitudine edificatoria

SAINT-VINCENT - foglio 50 – particella 284

Il fabbricato in cui è inserito il bene esecutato risulta essere in zona Be2\* del Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla G.R. con provvedimento n. 1461 del 05-05-1971. La Variante Generale Sostanziale è stata adeguata alle proposte di modificazioni della deliberazione di Giunta comunale n. 1388 del 09-11-2018 e del



Provvedimento dirigenziale del Dipartimento programmazione, risorse idriche e territorio, pianificazione territoriale n. 35 del 28-01-2019.

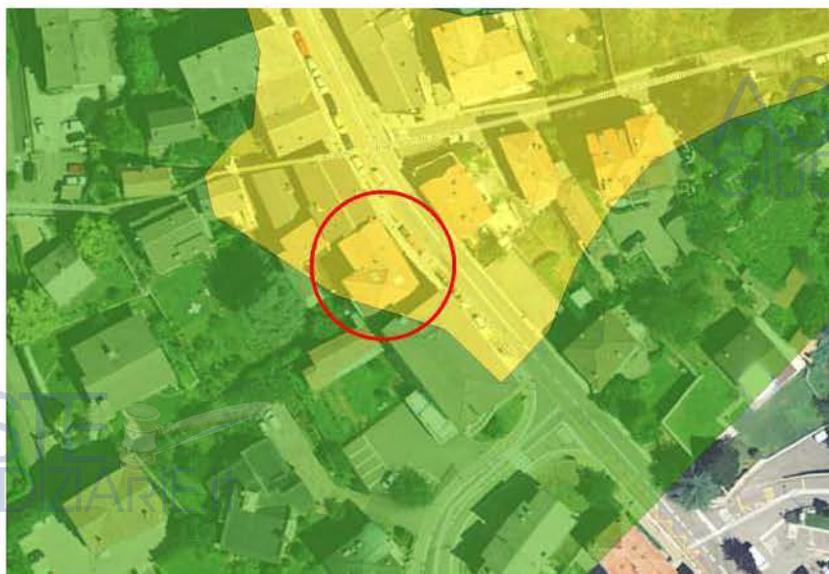


Per quanto riguarda l'interferenza con gli ambiti inedificabili previsti dalla Legge Regionale 11/98 sul mappale dove sorge l'immobile interessato si può osservare quanto segue:



Art. 35 comma 1 - frane





Art. 36 comma 1 - inondazioni

## VINCOLI PAESAGGISTICI

Aree tutelate per legge dlgs 42/2004, art. 136

Let. d) - le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

**RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO:**

l'esistenza di formalità, atti, vincoli che saranno cancellati

Dalle visure ipotecarie telematiche eseguite dallo scrivente presso L'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si riportano di seguito, per i beni eseguiti, le sintetiche formalità (**vedere allegato 4 - visure ipotecarie**)

Non sono state riscontrate ulteriori formalità in data successiva al pignoramento dell'immobile.

**SAINT-VINCENT - foglio 50 – particella 284 – subalterno 13**

1. ISCRIZIONE del 13/05/2000 - Registro Particolare 534 Registro Generale 4648

Pubblico ufficiale SEBASTIANI ENRICO Repertorio 93380 del 11/05/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

C.T.U. – geom. Paolo MARTELLO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 272 del 04/03/2020

2. ISCRIZIONE del 06/09/2006 - Registro Particolare 2244 Registro Generale 12884

Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 131035/5 del 30/08/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73

MODIFICATO DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 6071 Registro Generale 8175

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1193 del 03/07/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 960 del 22/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. ISCRIZIONE del 04/03/2020 - Registro Particolare 272 Registro Generale 1850

Pubblico ufficiale SEBASTIANI ENRICO Repertorio 93380 del 11/05/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE  
A GARANZIA DI

MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 534 del 2000

5. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 4605 Registro Generale 5880

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 474/2022 del 10/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

### **RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO:**

**la regolarità edilizia**

A seguito di formale richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saint-Vincent è emerso che, per il bene in esame, sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia 18 del 27-05-1977 ristrutturazione edilizia

Abitabilità pratica n. 18 del 13-08-1986

Rispetto agli elaborati tecnici progettuali agli atti, nella cucina non è stato realizzato il ripostiglio. Le due tramezze che delimitano il corridoio, sempre rispetto alle tavole concessionate, sono state traslate verso sud. In ultimo è presente, al piano terzo sottotetto, la tramezza divisoria con il sottotetto di proprietà di terzi. Nella sostanza, la planimetria catastale riporta fedelmente quanto nello stato di fatto eccezion fatta per la rappresentazione grafica dei due velux presenti.

(vedere allegato 5 – pratiche urbanistiche – abitabilità)



**RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO:**

la possibilità di eventuale sanatoria/condono

Occorrerà presentare richiesta di Sanatoria presso gli Uffici di competenza con aggiornamento della scheda catastale.

**RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO:**

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.



**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO:**

l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Non risultano in essere spese fisse di gestione o di manutenzione.

**RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO:**

veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS

Di seguito viene espresso il sistema di coordinate geografiche geodetico mondiale WGS84 in proiezione UTM32.





POSIZIONE - foglio 50 – mappale 284

EST: 395170.00 m

NORD: 5066912.00 m

#### **RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*l'esistenza dell'APE*

L'attestato di certificazione energetica, per il subalterno 13 del mappale 284, foglio 50 risulta essere in corso di validità in quanto compilato in data 05-06-2014 dall'architetto Silvio SARTEUR e registrato con Cod. ACE-H676-589-S-001 (**vedere allegato 6 - ACE**).

#### **RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 comma 2 c.p.c. e in caso positivo la presumibile percentuale di tale superamento*

Il sistema di vendita all'incanto presume che in sede di pubblica udienza partecipino più soggetti che, in concorrenza tra loro, presentino offerte in aumento. Il presupposto base della modalità di vendita è che vengano formulate offerte di acquisto sempre più alte alle precedenti e, a seguito dei molteplici sopralluoghi effettuati dallo scrivente e dopo una attenta disamina di tutte le possibili peculiarità caratterizzanti i beni in oggetto, si può asserire che non sussistono particolari condizioni che rendano credibile il



superamento del valore dei beni indicati nella perizia mediante vendita all'incanto considerando inoltre il momento particolare che sta imperversando nel campo immobiliare.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili esegutati, lo scrivente ha adottato i criteri di stima che meglio rappresentano la ricerca del più probabile valore di mercato.

- Stima sintetica, con comparazioni dirette sugli immobili oggetto di perizia, elaborata mediante ausilio delle Agenzie Immobiliari operanti nelle zone limitrofe.
- Quotazione secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in seno all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

#### STIMA SINTETICA

Il primo criterio di stima utilizzato prevede una conoscenza diretta del mercato immobiliare nelle zone prossime all'ubicazione degli edifici di cui in oggetto tenendo in considerazione tutti gli elementi necessari alla ricerca del più probabile valore di mercato. I fattori caratterizzanti le valutazioni sintetiche del caso sono ravvisabili nell'ubicazione e nella composizione dell'edificio, in base alla vetustà e allo stato di conservazione dello stesso.

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 235.000,00 €.

#### STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA

Il secondo criterio utilizzato ha il fine ultimo di verificare eventuali sbilanciamenti tra la conoscenza del mercato ai fini delle mediazioni immobiliari e tra il modello statistico ufficiale della zona interessata fornito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Di seguito viene riportato lo schema esplicativo dove vengono indicate le superfici lorde dei locali abitativi e le eventuali superfici delle pertinenze da moltiplicarsi per il coefficiente attribuito.

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al I semestre dell'anno 2022, "Centrale/CAPOLUOGO" codice di zona B1, microzona catastale n. 1, riportano per le abitazioni di tipo civile, un valore minimo pari a 1.100,00 €/mq ed un valore massimo pari a 1.600,00 €/mq.

## SAINT-VINCENT - foglio 50 - mappale 284 – subalterno 13

| Unità immobiliare             | piano       | Coefficiente | Superficie lorda      | Superficie commerciale |
|-------------------------------|-------------|--------------|-----------------------|------------------------|
| UNITA' ABITATIVA              | secondo     | 1            | 145.60 m <sup>2</sup> | 145.60 m <sup>2</sup>  |
| BALCONE                       | secondo     | 0,25         | 2.30 m <sup>2</sup>   | 0.58 m <sup>2</sup>    |
| BALCONE                       | secondo     | 0,25         | 2.30 m <sup>2</sup>   | 0.58 m <sup>2</sup>    |
| BALCONE                       | secondo     | 0,25         | 2.30 m <sup>2</sup>   | 0.58 m <sup>2</sup>    |
| BALCONE                       | secondo     | 0,25         | 5.50 m <sup>2</sup>   | 1.38 m <sup>2</sup>    |
| BALCONE                       | secondo     | 0,25         | 8.45 m <sup>2</sup>   | 2.11 m <sup>2</sup>    |
| SOPPALCO                      | terzo       | 0,15         | 82.76 m <sup>2</sup>  | 12.41 m <sup>2</sup>   |
| CANTINE - DEPOSITO            | sotterraneo | 0,20         | 42.67 m <sup>2</sup>  | 8.53 m <sup>2</sup>    |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE |             |              |                       | 171.77 m <sup>2</sup>  |

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.300,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEL BENE ESECUTATO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

**SAINT-VINCENT - foglio 50 - mappale 284 – subalterno 13**

- Stima sintetica: € 235.000,00
- Stima analitica: € 223.301,00

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

$$V = (235.000,00 € + 223.301,00 €) / 2 = 229.150,50 €$$

**(diconsi duecentoventinovemilacentocinquanta/50 euro)**

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

**RIEPILOGO CONCLUSIVO VALUTAZIONE****SAINT-VINCENT - foglio 50 - mappale 284 – subalterno 13****VALORE IMMOBILE****A dedurre****assenza garanzia vizi occulti**

229.150,50 € x 5% = 11.457,53 €

**stato di possesso**

229.150,50 € x 3% = 6.874,52 €

**Sanatoria**

1.000,00 €

**Aggiornamento catastale**

500,00 €

**PREZZO BASE VENDITA**

209.318,45 €

IN ULTIMO SI RILEVA L'IMPORTO DELLE IMPOSTE COMUNALI  
INSOLUTE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO SUGLI IMMOBILI IN  
ESAME COME DA DOCUMENTO RILASCIATO DALL'ENTE PREPOSTO  
(vedere allegato 7 – imposte comunali insolute)

**RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO**

*accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione*

notarile

I beni oggetto della presente valutazione, in ordine all'intestazione catastale,  
risultano essere in capo ai seguenti titolari:

██  
██  
██  
██

Le risultanze della relazione notarile riportano, in seno all'intestazione del bene  
pignorato, lo stesso nominativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota, provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vedasi la nota di cui in risposta al precedente punto del quesito.

**RISPOSTA AL QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO**

*pagamento dell'IVA*

A seguito delle considerazioni su estese il subalterno in esame sarà subordinato ad imposta di registro pari al 9% sul valore catastale dell'immobile. Nel caso fosse acquisto di prima casa si applicherà il 2%. Il trasferimento NON è soggetto a I.V.A.

Elenco Allegati:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visura catastale;
3. planimetria catastale;
4. Visure ipotecarie;
5. Pratiche urbanistiche - abitabilità;
6. ACE – attestati certificazione energetica;
7. Spese comunali insolute.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 18 pagine, oltre 50 pagine relative agli allegati, ritiene di aver operato ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Charvensod, 22 dicembre 2022

In Fede

Geom. Paolo MARTELLO

*Firmato digitalmente.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

