

**TRIBUNALE DI FERMO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva n. 124/2017 R.G.E. – GE Dr.ssa Palmisano**

Promossa da: [REDACTED] (Creditore procedente)  
Contro: [REDACTED] (Debitore esecutato)

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA**

Letta la relazione iniziale del Delegato, il quale ha segnalato che:

a) *“NON sono state decurtate dal prezzo di stima degli immobili pignorati le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute di € 2.293,33 e le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di € 1.734,24 come specificate nell'allegato “7” della perizia;*

Si osserva che le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari € 1.734,24, e le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute, pari a € 2.293,33, si riferiscono sia alle spese condominiali scadute che alle spese tecniche per onorari professionali relative allo studio di fattibilità del superbonus edilizio oltre alla definizione di pratiche di condono edilizio. Tuttavia, poiché non si tratta di oneri relativi a interventi di straordinaria manutenzione o restauro, esse non incidono sul valore di stima dell'immobile. Pertanto, si ritiene opportuno non decurtare ulteriormente il prezzo di stima, avendo già preso in considerazione tali spese nella valutazione del congruo valore commerciale dell'immobile.

b) *NON sono stati allegati la separata e succinta descrizione del lotto con l'indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima attribuito, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi d'asta di vendite immobiliari, e il manifesto d'asta- (rif. quesito n. 4.p) pag. 4 decreto GE del 01.04.22)*

Si allega alla presente: Separata e succinta descrizione del lotto con l'indicazione dello stato di occupazione e con il prezzo di stima attribuito, oltre al manifesto d'asta.

c) *NON è stato dichiarato se la vendita dei lotti pignorati sia soggetta ad imposta di registro o ad Iva (rif. quesito n. 4.b) pag. 3 decreto GE del 01.04.22)”;*

La vendita di un bene pignorato di proprietà di un privato, effettuata dal Tribunale, è generalmente soggetta all'imposta di registro e non all'IVA. Questo perché la vendita forzata di beni pignorati da parte del tribunale non è considerata un'operazione commerciale e quindi non rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Fermo li 26/07/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom.Roberto Marmorè

