Schema costi a carico dell'acquirente di immobili all'asta

Tribunale di Alessandria

Liquidazione Giudiziale n. 43 del 2024

Lo Schema costi sintetizza le spese/imposte a carico dell'acquirente del bene immobile (con le varie opzioni di trattamento fiscale); tali costi si sommano al valore di aggiudicazione dell'immobile all'asta, tra queste sono riepilogate:

- trattamento fiscale della vendita (imposte e tasse)
- spese per la cancellazione dei gravami
- spese notarili (stimate)

Immobili

Rif. Lotto	Asta n. 3090 – Lotto Unico
Tipo immobile	Compendio immobiliare
Indirizzo	Comune di Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.8
Destinazione d'uso	Abitativo
Stato della costruzione	Finito
Prezzo base d'asta	€ 497.600,00

Identificativi catastali:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	
23	838	5	C/3	5	Laboratorio
23	838	10	A/2	4	Alloggio di abitazione grande
23	838	4	A/2	4	Alloggio di abitazione piccolo
23	838	9	C/6	1	Posto auto coperto
23	838				Terreno

Riepilogo dei gravami sugli immobili:

Tipologia	Reg. Part.	Anno	Conservatoria
Ipoteca giudiziale	106	2011	Aqui Terme
Pignoramento immobiliare	3446	2015	Aqui Terme
Pignoramento immobiliare	947	2020	Aqui Terme
Ipoteca giudiziale	86	2021	Aqui Terme
Sentenza apertura LG	3994	2024	Aqui Terme

Le informazioni raccolte nel presente Schema costi sono rivenienti esclusivamente dalla perizia in atti.
Non sono state effettuate verifiche integrative di tale perizia e la stessa è stata assunta come adeguata e completa ai fini del presente Schema costi.
Nel presente schema non sono ricomprese le commissioni d'asta previste nell'Avviso di vendita a favore di AsteBusiness S.r.l..

Trattamento fiscale – acquirente impresa

Dalla descrizione degli immobili riveniente dalla perizia di stima e dalle informazioni raccolte dal responsabile della procedura, si desume la cessione da parte di "*impresa non costruttrice*".
Da quanto emerso dalle informazioni degli immobili presenti in perizia, emerge il seguente possibile trattamento fiscale:

Compendio immobiliare	#	IVA	Imposta Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta Catastale	Imposta bollo	Tassa. Ipotecaria	Voltura Catastale	Trattamento fiscale (imposte e tasse) Acquirente Impresa
1. Laboratorio (Sub. 5)	Esente 22% Reverse charge	- 48.678,26 € -	200,00 € 200,00 € 200,00 €	3% (6.637,94 €) 3% (6.637,94 €) 3% (6.637,94 €)	1% (2.212,65 €) 1% (2.212,65 €) 1% (2.212,65 €)	230,00 € 230,00 € 230,00 €	35,00 € 35,00 € 35,00 €	55,00 € 55,00 € 55,00 €	**9.370,59 €** **58.048,85 €** **9.370,59 €**
2. Alloggio di abitazione grande (Sub. 10)	-	-	9% (12.036,81 €)	50,00 €	50,00 €	-	-	-	**12.136,81 €**
3. Alloggio di abitazione grande (Sub. 4)	-	-	9% (9.912,66 €)	50,00 €	50,00 €	-	-	-	**10.012,66 €**
4. Posto auto coperto (Sub. 9)	Esente 22% Reverse charge Pertinenza	- 649,04 € - -	€ 200,00 € € 200,00 € € 200,00 € 9% (1.000,00 €)	3% (200,00 €) 3% (200,00 €) 3% (200,00 €) 50,00 €	1% (200,00 €) 1% (200,00 €) 1% (200,00 €) 50,00 €	230,00 € 230,00 € 230,00 € -	35,00 € 35,00 € 35,00 € -	55,00 € 55,00 € 55,00 € -	**920,00 €** **1.569,04 €** **920,00 €** **1.100,00 €**
5. Terreno	22%	6.490,44 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	230,00 €	35,00 €	55,00 €	**7.410,44 €**

Per il calcolo delle imposte è utilizzato il valore di riferimento del prezzo di base d'asta. La quantificazione delle imposte potrà variare in relazione al prezzo effettivo di vendita. Questi importi sono quindi da considerare indicativi.

Ulteriori spese a carico dell'acquirente

Tipologia di spesa	*Spesa*
Spese di cancellazione dei gravami (imposte e onorario del notaio/visurista)	€ 7.217,20 (comprensivo d'IVA)
Atto notarile [1]	€ 2.575,66 (comprensivo d'IVA)

[1] *Per la quantificazione degli onorari del Notaio sono state considerate le tariffe notarili massime; le stesse potrebbero essere applicate in maniera inferiore in base alle scelte del notaio incaricato.*

Il presente riepilogo informativo (cd Schema costi) non sostituisce né intende sostituire la documentazione ufficiale di vendita, alla quale si rinvia per ogni dettaglio e informazione.
Il presente Schema costi è puramente indicativo e da utilizzare per una prima stima di impegno di spesa. Il calcolo ufficiale e puntuale di imposte e costi potrà essere definito solo all'avvenuta vendita, una volta conosciuto il prezzo di aggiudicazione e deciso, da parte del venditore, il trattamento fiscale applicabile.
Si declina ogni responsabilità per errori, inesattezze, mancanze ed omissioni e per qualsiasi danno derivante dall'utilizzo del presente Schema costi.

Trattamento fiscale – acquirente privato

Dalla descrizione degli immobili riveniente dalla perizia di stima e dalle informazioni raccolte dal responsabile della procedura, si desume la cessione da parte di "*impresa non costruttrice*".
Da quanto emerso dalle informazioni degli immobili presenti in perizia, emerge il seguente possibile trattamento fiscale:

Compendio immobiliare	#	IVA	Imposta Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta Catastale	Imposta bollo	Tassa. Ipotecaria	Voltura Catastale	Trattamento fiscale (imposte e tasse) Privato
1. Laboratorio (Sub. 5)	Esente 22%	- 48.678,26 €	200,00 € 200,00 €	3% (6.637,94 €) 3% (6.637,94 €)	1% (2.212,65 €) 1% (2.212,65 €)	230,00 € 230,00 €	35,00 € 35,00 €	55,00 € 55,00 €	**9.370,59 €** **58.048,85 €**
2. Alloggio di abitazione grande (Sub. 10)	Prima casa -	- -	2% (2.674,85 €) 9% (12.036,81 €)	50,00 € 50,00 €	50,00 € 50,00 €	- -	- -	- -	**2.774,85 €** **12.136,81 €**
3. Alloggio di abitazione grande (Sub. 4)	-	-	2% (2.202,81 €) 9% (9.912,66 €)	50,00 € 50,00 €	50,00 € 50,00 €	- -	- -	- -	**2.302,81 €** **10.012,66 €**
4. Posto auto coperto (Sub. 9)	Esente 22% Pertinenza Pertinenza	- 649,04 € - -	€ 200,00 € € 200,00 € 2% (1.000,00 €) 9% (1.000,00 €)	3% (200,00 €) 3% (200,00 €) 50,00 € 50,00 €	1% (200,00 €) 1% (200,00 €) 50,00 € 50,00 €	230,00 € 230,00 € - -	35,00 € 35,00 € - -	55,00 € 55,00 € - -	**920,00 €** **1.569,04 €** **1.100,00 €** **1.100,00 €**
5. Terreno	22%	6.490,44 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	230,00 €	35,00 €	55,00 €	**7.410,44 €**

Per il calcolo delle imposte è utilizzato il valore di riferimento del prezzo di base d'asta. La quantificazione delle imposte potrà variare in relazione al prezzo effettivo di vendita. Questi importi sono quindi da considerare indicativi.

Ulteriori spese a carico dell'acquirente

Tipologia di spesa	*Spesa*
Spese di cancellazione dei gravami (imposte e onorario del notaio/visurista)	€ 7.217,20 (comprensivo d'IVA)
Atto notarile [1]	€ 2.575,66 (comprensivo d'IVA)

[1] *Per la quantificazione degli onorari del Notaio sono state considerate le tariffe notarili massime; le stesse potrebbero essere applicate in maniera inferiore in base alle scelte del notaio incaricato.*

Il presente riepilogo informativo (cd Schema costi) non sostituisce né intende sostituire la documentazione ufficiale di vendita, alla quale si rinvia per ogni dettaglio e informazione.
Il presente Schema costi è puramente indicativo e da utilizzare per una prima stima di impegno di spesa. Il calcolo ufficiale e puntuale di imposte e costi potrà essere definito solo all'avvenuta vendita, una volta conosciuto il prezzo di aggiudicazione e deciso, da parte del venditore, il trattamento fiscale applicabile.
Si declina ogni responsabilità per errori, inesattezze, mancanze ed omissioni e per qualsiasi danno derivante dall'utilizzo del presente Schema costi.