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

Tribunale di Ancona

Liquidazione Giudiziale n. 40 del 2025

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. 33461 – Lotto Unico
Tipo immobile	Ufficio con piccole corti esclusive
Indirizzo	Comune di Castelbellino (AN), Contrada Molino n. 23
Destinazione d'uso	L'unità è catastalmente censita non conformemente in categoria A/2 anziché in categoria coerente con la destinazione ad ufficio autorizzata dai titoli edilizi.
Stato della costruzione	Finito
Prezzo base d'asta	38.792,00

Identificativi catastali:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	
6	1048	47	A/2	3	L'unità è catastalmente censita non conformemente in categoria A/2 anziché in categoria coerente con la destinazione ad ufficio autorizzata dai titoli edilizi.

Riepilogo dei gravami sugli immobili:

Tipologia	Reg. part.	Anno.	Conservatoria
Sentenza di apertura di LG	13526	2025	Ancona

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

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 presente in perizia, emergono i seguenti possibili trattamenti fiscali (tra loro opzionali):

Opzione	Opzione IVA	IVA	Imposta di Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta Catastale	Imposta di bollo	Tassa Ipotecaria	Voltura Catastale
1	SI	22% (€ 8.534,24)	€ 200,00	3% (€ 1.163,76)	1% (€ 387,92)	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
2	SI	Reverse charge	€ 200,00	3% (€ 1.163,76)	1% (€ 387,92)	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
3	NO	Esente	€ 200,00	3% (€ 1.163,76)	1% (€ 387,92)	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00

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.

Riepilogo spese a carico dell'acquirente

Tipologia di spesa	*Opzione fiscale 1*	*Opzione fiscale 2*	*Opzione fiscale 3*
Trattamento fiscale (imposte e tasse)	€ 10.605,92	€ 2.071,68	€ 2.071,68
Spese di cancellazione dei gravami (imposte e onorario del notaio/visurista)	€ 586,80 (comprensivo d'IVA)	€ 586,80 (comprensivo d'IVA)	€ 586,80 (comprensivo d'IVA)
Atto notarile [1]	€ 1.040,42 (comprensivo d'IVA)	€ 1.040,42 (comprensivo d'IVA)	€ 1.040,42 (comprensivo d'IVA)
TOTALE	**€ 12.233,14**	**€ 3.698,90**	**€ 3.698,90**

[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.