TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°193/2024 PRIVACY

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA PER LA CORREZIONE DELLE RISPOSTE AI PUNTI 4 E 10 DEL QUESITO

DEBITORE: xxxxxxxxxxxxxxx

CREDITORE: xxxxxxxxxxxxxxx

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CUSTODE: **IVG (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE) – Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 - cellulare 3664299971**
PEC immobiliari@ivgpiemonte.it

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **Dott. Gian Andrea Morbellli**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Geom. Saul BOFFA** Agliano T. Via Alla Stazione 19

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: SAUL BOFFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cb8dcfb2dffa3d764a4ccde8ed7ae7f

QUARTO PUNTO

- *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

Risposta al quesito

A seguito degli accertamenti svolti dal custode giudiziario contestualmente nominato, delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo e dell'esame della documentazione acquisita dall'esecutato, si rappresenta quanto segue.

Verifica dello stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta attualmente occupato dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, residente in XXXXXXXX (XX), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In occasione del sopralluogo, gli ambienti si presentavano sostanzialmente privi di arredi e materiali, fatta eccezione per la presenza di alcuni mobili collocati nel locale interrato. Non sono stati riscontrati elementi indicativi di una stabile attività abitativa o produttiva strutturata. Lo stato dei luoghi è documentato mediante le fotografie allegate alla presente relazione.

Le generalità dell'occupante sono state desunte dalla documentazione contrattuale prodotta dall'esecutato.

Titolo dell'occupazione e durata

L'occupazione risulta riconducibile a un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 01/04/2019, avente durata contrattuale di venti anni, con scadenza prevista al 31/03/2039.

Il contratto risulta munito di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Tuttavia, con riferimento all'opponibilità del titolo alla procedura esecutiva, si rileva che il contratto di comodato, in quanto rapporto a titolo gratuito, non rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 2923 c.c., disposizione dettata in materia di locazioni. Pertanto, la circostanza che il contratto sia munito di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento non comporta, di per sé, la sua opponibilità alla procedura esecutiva.

Ne consegue che la scadenza contrattuale del 31/03/2039 non può essere considerata automaticamente vincolante nei confronti della procedura esecutiva sulla sola base del predetto contratto, restando ferme le determinazioni del Giudice dell'Esecuzione in ordine al rilascio e alla liberazione dell'immobile.

Corrispettivo pattuito

Il contratto prevede la concessione dell'immobile a titolo gratuito. Non è pertanto previsto alcun canone di locazione, corrispettivo periodico o indennità di occupazione a carico dell'occupante in forza del rapporto contrattuale esaminato.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: SAUL BOFFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cb8dcfb2dffa3d764a4ccde8ed7ae7f

Considerazioni conclusive sullo stato di possesso

Alla luce degli accertamenti effettuati e della documentazione acquisita, l'immobile risulta **materialmente occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxx, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 01/04/2019, con scadenza contrattuale prevista al 31/03/2039 e senza corresponsione di alcun canone**.

Ai fini della procedura esecutiva, il titolo viene qualificato come **non opponibile** secondo le considerazioni sopra esposte; pertanto, la durata contrattuale non costituisce, di per sé, garanzia di permanenza dell'occupante sino alla scadenza prevista, restando demandate al Giudice dell'Esecuzione le determinazioni in ordine alla liberazione del bene.

Si allega alla presente relazione il comodato d'uso gratuito (Allegato 4.a).

DECIMO PUNTO

- *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto*

Risposta al quesito

Risposta al quesito

Dalla documentazione in atti risulta che l'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato è avvenuto in nel 2003, con applicazione del regime IVA, in quanto il cedente risultava soggetto passivo d'imposta.

Ai fini della presente procedura esecutiva, il regime fiscale della futura cessione deve essere determinato con riferimento alla situazione fiscale dell'esecutato e alla natura dell'operazione di vendita forzata.

Da ulteriore documentazione acquisita risulta che, al momento dell'acquisto dell'immobile, l'esecutato esercitava un'attività d'impresa nel settore delle costruzioni di edifici residenziali e non residenziali, cessata in data 31/01/2023. L'attuale attività agricola, avviata in data 10/02/2025, non risulta invece collegata all'immobile oggetto di pignoramento, censito in categoria catastale C/1.

Alla luce delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata, non emergono elementi che consentano di ricondurre l'immobile all'attuale attività imprenditoriale dell'esecutato. Pertanto, ai fini della presente procedura esecutiva, **la vendita è da ricondursi al regime ordinario, con applicazione dell'imposta di registro e non dell'IVA, oltre alle imposte ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla normativa vigente.**

Non risultano, allo stato, elementi sufficienti per configurare un regime fiscale misto tale da richiedere la ripartizione del valore dell'immobile in funzione di differenti regimi.

Agliano Terme lì 19 OTTOBRE 2026

In Fede il CTU
Geom. Saul Boffa
(FIRMATO DIGITALMENTE)

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: SAUL BOFFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5cb8dcfb2dffa3d764a4ccde8ed7ae7f