

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola AMISANO

Esecuzione Immobiliare N. 65/2023

PREMESSO

- Che l'Avvocato Paola Bertola con Studio in Alba (CN) Viale Torino N. 25, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nell'Esecuzione Immobiliare RGE n. 65/2023 è ricorso al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Amisano affinché incaricasse un dottore commercialista che, previa valutazione del regime fiscale adottato, provvedesse ad indicare gli incombenti fiscali conseguenti al trasferimento;
- Che il Giudice dell'Esecuzione, in accoglimento di detta istanza, con provvedimento 03.08.2025 ha nominato la sottoscritta Clapasson Elda Maria, dottore commercialista, con Studio in Asti Corso Dante n. 79, quale ausiliario del predetto Professionista delegato;

TUTTO CIO' PREMESSO

La sottoscritta espone quanto segue:

Il compendio immobiliare si compone di n.2 immobili di civile abitazione (categoria catastale A/2), il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'architetto Cristina Baldi.

A norma dell'art. 10 co. 1 N. 8 bis DPR 633/1972 le cessioni di fabbricati ad uso abitativo costituiscono operazioni esenti IVA, ad eccezione delle cessioni:

- Effettuate dalle imprese che li hanno costruiti o che su di essi hanno eseguito (anche tramite imprese appaltatrici) gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del Testo unico dell'edilizia, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento; in questo caso l'operazione è obbligatoriamente imponibile ai fini IVA;
- Effettuate dalle imprese che hanno costruito il fabbricato o eseguito interventi di ristrutturazione da più di 5 anni; in questo caso l'operazione è imponibile mediante espressa opzione del cedente nell'atto di compravendita.

Dalla perizia si evince che il cedente non rientra tra i soggetti che hanno costruito immobili o su di essi hanno eseguito (anche tramite imprese appaltatrici) interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del Testo unico dell'edilizia.

Pertanto, la cessione di ogni singolo Lotto sarà assoggettata a imposta di registro del 9% (oppure 2% in caso di acquisto abitazione "prima casa") con il minimo di 1.000 Euro, imposte catastali e ipotecarie fisse in misura di euro 50,00 ciascuna;





La cessione è soggetta ad emissione di fattura elettronica.



Asti, 19.11.2025

Dott.ssa Elda Maria Clapasson

