

STUDIO LEGALE

AVV. GIUSEPPE SANTAGADA

Viale Giuseppe Mazzini, 142 - 00195 Roma

Tel. 06.99709774 - Fax 06.62292034

e-mail: giuseppesantagada@gmail.com

PEC: giuseppesantagada@ordineavvocatiroma.org

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sez. IV - G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli

R.G.E. n. 923/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Ricorso ex art. 591-ter c.p.c.per la modifica della descrizione del compendio pignoratoin ordine al regime fiscale applicabile al trasferimentoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Santagada, professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma, Sez. IV, al n. di R.G.E. 923/2023, promossa dal

(creditore procedente) contro la sig.ra
esecutata),

(debitrice

premesse cheASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- con ordinanza di delega del 19/03/2023 è stata disposta la vendita di quattro Lotti aventi ad oggetto cinque posti auto siti in Largo Vittorio Vettori 16, tutti con categoria catastale "C/6" (prezzo base d'asta: Lotto 1 € 8.000,00; Lotto 2 € 8.000,00; Lotto 3 € 8.000,00; Lotto 4 € 19.000,00: v. **doc. 1**);

- dall'atto d'acquisto della debitrice esecutata (atto a rogito Notaio Gilardoni del 13/06/2006, rep. 26951, racc. 9889) risulta che gli immobili pignorati sono stati acquistati dalla sig.ra

“quale titolare della omonima ditta individuale:”

con l'ulteriore specificazione che si tratta di acquisto di “bene strumentale alla propria attività d'impresa” (v. pag. 2 e pag. 5 del **doc. 2**);

- in caso di cessione di beni strumentali da parte dell'imprenditore (che non sia l'impresa costruttrice o che abbia effettuato interventi di restauro/risanamento), la legge prevede l'assoggettamento al regime di “esenzione IVA”, salvo il caso in cui il cedente, nell'atto di cessione, eserciti la c.d. “opzione per il regime IVA” (art. 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972); in quest'ultimo caso, il trasferimento sarà assoggettato ad IVA;

- allo stato, non è dato sapere se la debitrice esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA in

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

riferimento al trasferimento coattivo dei beni pignorati;

- da indagini effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, peraltro, risulta che la Partita IVA della sig.ra è "cessata" in data 31/12/2012 (doc. 3), ma ciò non influisce in ordine alla eventuale applicazione del regime IVA, ma solo sulle modalità di fatturazione *post vendita*;

- alla luce di ciò, per una più completa informazione dei soggetti interessati in merito al regime fiscale applicabile all'acquisto, si ritiene opportuno modificare la descrizione del compendio pignorato contenuta nell'ordinanza di delega e/o autorizzare lo scrivente professionista delegato a inserire nell'avviso di vendita, all'interno di ciascuno dei quattro Lotti, una apposita dicitura volta ad informare i potenziali offerenti che *"il bene posto in vendita è strumentale [ovvero "i beni posti in vendita sono strumentali", per il Lotto 4] all'esercizio dell'attività d'impresa della debitrice esecutata, per cui, in caso di esercizio dell'opzione IVA da parte di quest'ultima, il trasferimento potrà essere assoggettato al regime IVA"*;

tutto ciò premesso, lo scrivente professionista delegato

ASTE GIUDIZIARIE

chiede

ASTE GIUDIZIARIE

che l'Ill.mo G.E. voglia disporre la modifica della descrizione del compendio pignorato contenuta nell'ordinanza di delega e/o autorizzare l'inserimento nell'avviso di vendita, all'interno della descrizione di ciascun Lotto, della seguente dicitura: *"Il bene posto in vendita è strumentale [ovvero "i beni posti in vendita sono strumentali", per il Lotto 4] all'esercizio dell'attività d'impresa della debitrice esecutata, per cui, in caso di esercizio dell'opzione IVA da parte di quest'ultima, il trasferimento potrà essere assoggettato al regime IVA"*, ovvero voglia adottare i provvedimenti ritenuti più opportuni.

Si depositano i seguenti documenti:

1. ordinanza di delega del 19/03/2025;
2. titolo d'acquisto della debitrice esecutata;
3. estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate su cessazione Partita IVA.

Con osservanza

Roma, 27 marzo 2025

Il professionista delegato

Avv. Giuseppe Santagada

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE