TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott. ssa Laura BRIZI

Esecuzione Immobiliare N. 56/2023

Lotto unico

PROMOSSA DA:

[redacted]

CONTRO:

[redacted]

Regime fiscale applicabile.

Premesso che

- l'Avvocato Sara Marcarino con Studio in Alba (Cuneo) Piazza Rossetti N. 7 in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nell'Esecuzione Immobiliare RGE n. 53/2023 è ricorso al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura Brizi affinché incaricasse un dottore commercialista che, previa valutazione del regime fiscale adottato, provvedesse all'eventuale emissione e trasmissione tramite sistema di interscambio di fattura elettronica per conto del debitore esecutato nei confronti dell'aggiudicatario;
- il Giudice dell'Esecuzione, in accoglimento di detta istanza, 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 oggetto di esecuzione si compone di un unico lotto, ed è costituito da un complesso alberghiero, categoria catastale D/2 e da terreni agricoli a destinazione prato o bosco ceduo, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU, dott.ssa Architetto Alessandra Bodda.

Per quanto riguarda il complesso alberghiero (cat. D/2) si precisa che a norma dell'art. 10 co. 1 N. 8 ter DPR 633/1972 le cessioni di fabbricati strumentali costituiscono operazioni esenti IVA ad eccezione delle cessioni:

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

Firmato Da: ELDA MARIA CLAPASSON Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 662dcc

- 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 di ultimazione della costruzione o dell'intervento; in questo caso l'operazione è obbligatoriamente imponibile ai fini IVA;

- effettuate da soggetti diversi dai precedenti se il cedente ha espresso nell'atto di compravendita l'opzione per il regime IVA.

Dalla perizia si evince che il soggetto esecutato non rientra nella categoria dei costruttori o dei soggetti che hanno eseguito gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia.

Poiché il cedente (soggetto esecutato), non rientra nel caso dell'imponibilità ai fini IVA per obbligo, si possono verificare due possibilità:

A. Il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità e pertanto la cessione dell'immobile sarà assoggettata a imposta di registro fissa nella misura di 200,00 euro; imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% (salvo agevolazioni); imposta catastale con l'aliquota dell'1% (salvo agevolazioni).

B. Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità, la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA del 22%, imposta di registro per euro 200,00, ipotecaria 3%, catastale 1% (salve le agevolazioni). Qualora l'acquirente (aggiudicatario) sia soggetto debitore dell'IVA quest'ultima sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge" ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. A -bis del DPR 633/72.

Per quanto riguardano i terreni, sono soggetti a imposta di registro del 15% (con un minimo di Euro 1,000,00), imposta catastale euro 50, imposta ipotecaria Euro 50,00.

Asti, 24/08/2026

In fede

Dott.ssa Elda Maria Clapasson

Firmato Da: ELDA MARIA CLAPASSON Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 662dcc

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