

STUDIO LEGALE  
 AVV. GIUSEPPE SANTAGADA  
 Viale Giuseppe Mazzini, 142 – 00195 Roma  
 Tel. 06.99709774 – Fax 06.62292034  
 e-mail: giuseppe.santagada@gmail.com  
 PEC: giuseppesantagada@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
 Sez. IV – G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli  
 R.G.E. n. 923/2023

**Ricorso ex art. 591-ter c.p.c.**

**per la modifica della descrizione del compendio pignorato  
 in ordine al regime fiscale applicabile al trasferimento**

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 \_\_\_\_\_ (debitrice  
 eseguita),

**premesse che**

- 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 eseguita (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 sede in \_\_\_\_\_ partita IVA \_\_\_\_\_  
 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 eseguita eserciterà o meno l’opzione IVA in

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

#### chiede

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