



Tribunale di Bari
Sezione Esecuzioni Immobiliari



RGE n. 471/2018



Risposta del ctu al parere del Professionista delegato alla vendita e/o osservazione inerente all'Iva per la vendita dei n.12 Lotti



Egr. Sig. Giudice : Dott.ssa Chiara Cutolo



Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari


Egr. Sig. Giudice

Dott.ssa Chiara Cutolo

RGE n. 471/2018

Risposta del ctu al parere del Professionista delegato alla vendita e/o osservazione inerente all' Iva per la vendita dei n.12 Lotti

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, nominato consulente tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva in epigrafe, in seguito al parere inerente alla relazione definitiva del ctu, depositato all'Ufficio il 04.09. u.s dal Professionista delegato alla vendita Avv. Ileana Magarelli ed allegato alla presente risposta, ritiene doveroso fornire ulteriori chiarimenti in merito all'osservazione del suddetto Professionista che riguardano alcuni aspetti di carattere fiscale per gli immobili / Lotti oggetto di valutazione, ancor prima della prossima udienza prevista per il 27 c.m.

A tal riguardo, il Ctù premesso che ritiene di essersi già espresso nella relazione depositata in merito all'esenzione Iva sulla vendita dei Lotti come richiesto dai quesiti e che la società esecutata/ debitrice  (attiva dal 06.11.1993 in base alla visura camerale acquisita presso la camera di Commercio di Bari) NON è quella che ha costruito gli immobili oggetto del pignoramento, come risulta dal titolo di proprietà del 31.12.1993 acquisito dal ctu ed allegato alla stessa relazione (all. n.18) oltrechè dai titoli abilitativi, evidenzia e/o precisa quanto segue:

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli 19 70123 Bari tel/fax 080.521.92.92

Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it e.m ail : pippoviterbo59@gmail.com

cod.fisc VTR GPP 60AO 2A66 2E p.iva 04672740729



1. [REDACTED] [REDACTED] è una società in liquidazione, dotata di partita iva esercitando l'attività, come indicato nella visura camerale acquisita dal Ctu presso la Camera di Commercio di Bari "Attività immobiliare in genere ed in particolare l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il miglioramento di beni immobili, rustici, urbani, civili, industriali e commerciali ovunque situati";
2. I beni oggetto della vendita all'asta **NON sono strumentali** all'attività dell'Impresa eseguita in quanto trattasi di appartamenti ad uso abitativo accatastati come A3;
3. L'Impresa eseguita [REDACTED], attiva dal 06.11.1993, **NON è quella che ha costruito gli immobili oggetto della vendita (rilascio della concessione edilizia in variante del 1991 e del certificato di abitabilità del 4 Dicembre 1997 alla [REDACTED]) Importanza rilevante**
4. La vendita dei n.12 Lotti individuati dal Ctu, come richiesto dal Sig Giudice è esente da Iva, precisando il Ctu in base all'art. 10 comma 1, n. 8 bis e n. 8 ter del D.P.R n. 633 del 1972;

Dispositivo dell'art. 10 Testo unico IVA

Fonti → Testo unico IVA → Titolo I - Disposizioni generali

"Sono esenti dall'imposta Iva:

8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella

Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

Alla luce di quanto sopra espresso, per quanto il ctu Ing. Giuseppe Viterbo possa aver inteso in considerazione della complessa materia fiscale, trattandosi della vendita di beni/ immobili con **ESENZIONE IVA, NON sussiste l'opzione Iva / Imposta di Registro** da applicare al valore di vendita dei Lotti ma solo quest'ultima possibilità e cioè **l'imposta di Registro.**

Pertanto, a parere del ctu ed in mancanza della suddetta duplice opzione / possibilità, **NON** si ritiene che sia il caso di interpellare il debitore a mezzo pec o raccomandata a/r per sapere se lo stesso debitore "...intenda derogare al regime naturale di esenzione Iva, esercitando l'opzione per l'imponibilità..." come indicato nel parere del suddetto Professionista.

Il Ctù Ing Giuseppe Viterbo si è molto impegnato al fine di rispondere per quanto possibile al quesito di carattere puramente fiscale formulato dal Sig Giudice e/o alla richiesta di chiarimento da parte del Professionista delegato alla vendita Avv. Ileana Magarelli e coglie l'occasione per porgerLe Cordiali saluti.

Bari, 12.09.2023

Con Osservanza

Ctù Ing Giuseppe Viterbo