



Commissione di studio

Esecuzioni Immobiliari

*ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED  
ESPERTI CONTABILI DI RAGUSA*

---

**ASPETTI FISCALI DELL'ATTIVITÀ DI  
CUSTODE GIUDIZIARIO E  
PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE  
VENDITE**



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

**Premessa.**

La Commissione di studio esecuzioni immobiliari, nell’ambito della finalità ad essa assegnata, è stata istituita con l’intento di approfondire specifiche tematiche riguardanti le operazioni di vendita, delegate dai Giudici delle Esecuzioni, a norma dell’art.591 bis, ai professionisti presenti nell’elenco formato dal Presidente del Tribunale ex art. 179 ter disp.att. c.p.c., e la custodia giudiziaria.

La Commissione presieduta dal Dott. Giuseppe Cassarino è composta dai seguenti componenti Dottori Commercialisti: Vitale Tiziana segretaria, Alfieri Massimo, Aurnia Michelangelo, Buscema Giuseppe, Cammarata Simona, Ferro Carmelo, Giarratana Luigi, Iurato Giovanni, Magliocco Antonino, Puccia Salvatore, Puccia Giovanni. La stessa infatti svolge una continua attività di studio delegata dall’ordine facendo riferimento al consigliere Iacono Giuseppe.

È parso necessario dedicare un approfondimento ai risvolti fiscali, relativi a tutta l’attività delegata e all’attività del custode giudiziario. Inoltre si tratterà degli aspetti giuridici e fiscali dell’anticipazione a titolo di fondo spese.

**IVA NELLE VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE**

Ambito soggettivo

La vendita coattiva rientra nell’ambito di applicazione dell’imposta sul valore aggiunto, qualora il soggetto esecutato soddisfi i requisiti soggettivi di cui al Dpr 633/1972. Quindi l’iva si applicherà quando l’esecutato svolge l’attività di impresa o sia un professionista.



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

Nel caso particolare che l'impresa o il professionista esecutato abbia cessato l'attività e nella considerazione che il soggetto passivo non è più imprenditore la vendita non è soggetta all'imposta.

Inizialmente si può affermare che se l'esecutato è imprenditore o professionista, nella maggior parte dei casi la vendita di immobili, pur ricadendo nel campo Iva è esente ai sensi dell'art 10 Dpr 633/72. Questa considerazione ha riflessi importanti sulle altre imposte dovute per il trasferimento della proprietà del bene. In virtù del principio di alternatività IVA - imposta di registro, stante il fatto che anche le operazioni esenti rientrano nell'ambito di applicazione dell'IVA, l'imposta di registro sarà dovuta, generalmente, in misura fissa pari ad € 200,00.

**Tipologia di immobili oggetto della vendita**

Fabbricati strumentali

Sono considerati “strumentali” i fabbricati che rientrano nella categoria catastale A10, B, C, D ed E. Il disposto dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, prevede come “regime naturale” per la cessione di immobili strumentali l'esenzione da IVA.

Vi sono però le seguenti eccezioni:

- cessioni effettuate dalle imprese di costruzioni o di ripristino degli stessi entro i cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- cessioni per le quali il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA.

Nel secondo caso, l'IVA dovrà essere assolta mediante l'applicazione del reverse charge, qualora ne ricorrano le condizioni.

Fabbricati abitativi



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

La disciplina contenuta nell’art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, prevede anche per le cessioni di fabbricati abitativi l’esenzione da IVA, fatte salve le seguenti eccezioni:

- cessioni poste in essere da imprese di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell’intervento;
- cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l’imponibilità.

Particolare attenzione va prestata nei casi dove è possibile la manifestazione dell’opzione.

È opinione della Commissione che il P.D., nei casi spesso frequenti che il cedente/esecutato sia irreperibile oppure non dia risposta alla sollecitazione, non possa certo esprimere l’opzione. In definitiva, come sopra spiegato, il regime naturale è quello dell’esenzione, manifestare l’opzione è sicuramente un atto che eccede i compiti del delegato. Nel caso viceversa che il cedente/esecutato voglia manifestare lui l’opzione, il Delegato deve acquisire la relativa manifestazione di volontà da allegare al Decreto di Trasferimento (*il fatto che l’esecutato sia spossessato del bene non significa che non può decidere sulle scelte fiscali che in ultima analisi incidono su di lui*).

### Terreni

La cessione dei terreni non è soggetta ad Iva per mancanza del requisito oggettivo ai sensi dell’art 2 DPR 633/1972, tranne per i terreni edificabili che sono sempre soggetti all’imposta.

### Locazioni



## COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”

### ODCEC DI RAGUSA

In virtù della previsione normativa contenuta nell’art. 10, co. 1, n. 8, D.P.R. 633/1972, il regime IVA “naturale” per locazioni di immobili è l’esenzione.

Lo stesso articolo prevede alcune ipotesi di opzione per la tassazione, che devono essere manifestate dal locatore nel momento di stipula del contratto stesso.

In questo caso a differenza della vendita, il P.D. si trova quasi sempre un contratto di locazione opponibile in essere e non deve fare altro che dare corso a quanto con esso stabilito.

Il P.D. deve compiere un esame critico ed accurato delle informazioni contenute nel fascicolo e nella perizia e, ove necessario, svolgere ulteriori approfondimenti (visure R.I. e altri pubblici registri) al fine di individuare l’esatto regime iva della vendita da indicare già nell’avviso di vendita

### ADEMPIMENTI DEL P.D. RELATIVI ALL’IVA

In premessa va sottolineato come il Delegato deve svolgere la propria attività in completa assenza di una norma di Legge che stabilisca gli adempimenti Iva cui è tenuto. Come per il Custode tale vuoto normativo, ha lasciato spazio alle interpretazioni dell’Amministrazione Finanziaria la quale ha ritenuto di dare direttive ben precise in materia di fatturazione, riscossione e versamento (Vedi Risoluzione 16 maggio 2006 n. 62/E dell’Agenzia delle Entrate che richiama la risoluzione 158/E del 11 novembre 2005).

L’A.E. ha posto a carico del Delegato l’obbligo di fatturazione (in nome e per conto del soggetto passivo) e di versamento del tributo incassato, adempimenti da effettuarsi, in ogni caso, anche in ipotesi di reperibilità dell’esecutato.

In definitiva per l’A.E., sotto il profilo della necessità della tutela degli interessi dell’erario, gli obblighi di fatturazione e versamento del tributo, non solo



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

nell'ipotesi di irreperibilità del contribuente/esecutato, ma in ogni caso, devono ritenersi accentrati sulla procedura stessa, ed in definitiva sul P.D. che non è sicuramente il soggetto passivo d'imposta.

il P.D. provvederà a versare l'iva incassata dalla vendita del cespite, utilizzando le normali modalità previste dal D.lgs. 241/1997 relative al modello F24. Nel solo caso di irreperibilità dell'esecutato, la risoluzione 19 giugno 2006 n° 84 ha appositamente istituito il codice tributo: - 6501 denominato "*IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. di beni immobili oggetto di espropriazione forzata*" da utilizzare per effettuare il predetto versamento.

Quanto affermato dalla A.E., nelle citate risoluzioni, non solo ha la pretesa di creare degli obblighi non previsti dalla Legge in capo al Delegato, ma di fatto vuole sottrarre all'esecutato delle scelte che sono sicuramente nella sua potestà, pensiamo tra tutte alla possibilità di compensare l'iva da versare con crediti Iva preesistenti.

In questo controverso quadro giuridico, è opportuno che il P.D. si attenga a quanto disposto dalle citate risoluzioni.

Infine è necessario che il Delegato trasmetta all'impresa esecutata, avvalendosi di mezzi probatori (pec – raccomandata a.r.), la fattura emessa in nome e per conto della stessa oltre a copia del modello F24 di versamento, in modo da permettere il corretto adempimento degli altri obblighi, come la registrazione e l'esposizione in dichiarazione.

**IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**



## COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”

### ODCEC DI RAGUSA

Ai fini della presente trattazione andremo ad analizzare le problematiche connesse all'imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali che incombono sul “custode giudiziario” e sul “professionista delegato”.

In merito agli adempimenti fiscali, **il custode giudiziario**, nello svolgimento dei compiti inerenti all'incarico affidatogli dal G.E., agisce in sostituzione del debitore esecutato, che rimane, in ogni caso, l'unico obbligato a tali adempimenti.

Gli adempimenti previsti per il **professionista delegato** sono invece connessi all'aggiudicazione dell'immobile e al successivo trasferimento dello stesso.

#### LOCAZIONE DI IMMOBILI

Gli adempimenti che ricadono sul custode giudiziario possono ricondursi all'ambito dell'imposizione indiretta in conseguenza dell'incasso dei frutti derivanti da un contratto di locazione opponibile alla procedura.

È opportuno distinguere il caso in cui il debitore esecutato sia una persona fisica da quello in cui sia un soggetto passivo IVA.

Le locazioni poste in essere dai privati non rientrano nell'ambito di applicabilità dell'IVA, pertanto si applica l'imposta di registro in misura proporzionale del 2% sul canone annuo, con un versamento minimo di 67,00 euro. Nel caso in cui l'imposta di registro sia già stata versata sul canone complessivo, relativo all'intero periodo di durata della locazione, nulla dovrà essere versato negli anni successivi.

Qualora il debitore esecutato sia un soggetto passivo IVA occorre distinguere prima di tutto la tipologia dell'attività svolta, distinguendo tra impresa di costruzione o di ristrutturazione o altra attività, e se oggetto del pignoramento sia un fabbricato abitativo o strumentale.



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

Per le locazioni di immobili abitativi il regime IVA naturale è quello dell'esenzione, con la possibilità, per le sole imprese costruttrici e/o di ristrutturazioni di optare per il regime di imponibilità IVA. L'imposta di registro nel primo caso sarà proporzionale, nella misura del 2%, mentre nel secondo caso sarà dovuta in misura fissa pari a 67,00 euro. Tale opzione va esercitata alla stipula del contratto di locazione ed è vincolante per tutta la sua durata.

Anche per le locazioni di immobili strumentali il regime naturale è l'esenzione da IVA; tuttavia qualunque soggetto passivo d'imposta, in qualità di locatore, può optare, in sede di stipula del contratto, per l'applicazione dell'IVA ordinaria, con effetto vincolante per tutta la sua durata.

Indipendentemente dal regime Iva prescelto, tali locazioni scontano l'imposta di registro in misura proporzionale (1%).

<b>LOCAZIONE IMMOBILI</b>			
Tipologia	Regime IVA		Registro
Abitativo	Regime ordinario	Esente	2%
	Regime opzionale	Iva 10%	€. 67,00
Strumentale	Regime ordinario	Esente	1%
	Regime opzionale	Iva 22%	1%

TASSAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO AVENTE AD OGGETTO  
FABBRICATI

Il trasferimento dell'immobile comporta la redazione del decreto di trasferimento e la conseguente registrazione dello stesso, presso l'Agenzia delle Entrate, con





**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

annesso versamento di Iva e/o imposta di registro e imposta ipotecaria e catastale.

L'individuazione analitica del tributo da scontare, nonché l'entità dello stesso dipende, fondamentalmente, da due elementi

- La qualità del debitore esecutato (elemento soggettivo);
- La qualità dell'immobile oggetto del trasferimento (elemento oggettivo).

In merito alla qualità del debitore esecutato occorre valutare se trattasi di:

- a) *Persona fisica non titolare di partita iva;*
- b) *Esercente attività d'impresa di costruzioni/ristrutturazioni;*
- c) *Esercente altra attività d'impresa o di arti e professioni.*

In merito alla qualità dell'immobile trasferito è necessario accertarsi se lo stesso è di tipo:

- *Abitativo:* sono considerati tali gli immobili che si prestano ad essere utilizzati come abitazioni. Rientrano in tale categoria i fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale “A”, con esclusione dei fabbricati di tipo “A/10”. Di questi, i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie “A/1”, “A/8” e “A/9” sono considerati immobili di lusso;
- *Strumentale:* sono considerati tali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. La strumentalità può essere per natura o per destinazione. Sono strumentali per natura quei beni le cui caratteristiche non consentono un utilizzo differente rispetto a quello dello svolgimento dell'attività d'impresa; sono in pratica i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E, anche se gli stessi sono concessi in locazione



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

o comodato. Sono strumentali per destinazione “quegli immobili che hanno come unico impiego quello di essere direttamente utilizzati nell’espletamento di attività tipicamente imprenditoriali.” (Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01 giugno 2016)

Prima di procedere ad elencare i possibili casi che si possono presentare nella realtà operativa del professionista delegato alla vendita, è opportuno premettere che in via generale (DPR 131/1986 art. 40) vige **il principio di alternatività IVA / registro**, con prevalenza dell’IVA e assoggettamento ad imposta di registro fissa degli atti, anziché ad imposta proporzionale, che viene riservata quindi agli atti estranei al campo di applicazione dell’IVA.

**a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita iva**

Il trasferimento dell’immobile del debitore esecutato soggetto privato è un’operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale circostanza sarà applicabile l’imposta di registro oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. L’imposta di registro sarà applicata in misura proporzionale nella misura del:

- **2%** per i trasferimenti di immobili abitativi prima casa non di lusso, ad esclusione, quindi, di quelli di categoria catastale A1, A8 e A9;
- **9%** per i trasferimenti di immobili diversi dai precedenti.

L’imposta dovuta, così determinata, non potrà comunque essere inferiore a 1.000,00 euro.

Indipendentemente dalla tipologia dell’immobile, il decreto di trasferimento sarà inoltre assoggettato all’imposta ipotecaria e all’imposta catastale nella misura fissa di 50,00 euro per ciascuna imposta



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

<b>SOGGETTO ESECUTATO PERSONA FISICA</b>				
Aggiudicazione	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Immobile abitativo prima casa non di lusso	Fuori campo	2%	50,00	50,00
Immobile abitativo non prima casa		9%	50,00	50,00
Immobile abitativo di lusso		9%	50,00	50,00
Immobile strumentale		9%	50,00	50,00
<b>Imposta di registro minima euro 1.000,00</b>				

**b) Debitore esecutato esercente attività d’impresa di costruzione e/o ristrutturazione**

Il trasferimento dell’immobile del debitore esecutato esercente attività d’impresa di costruzioni e/o ristrutturazioni subisce un trattamento diverso a seconda se l’immobile, abitativo o strumentale, venga aggiudicato entro cinque anni dalla costruzione e/o ristrutturazione o oltre i cinque anni.

1. Immobile abitativo aggiudicato entro cinque anni

Il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

- Iva ad aliquota del 4% se trattasi di prima casa non di lusso, del 10% per abitazioni diverse e del 22% per abitazioni di lusso;
- Imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di 200,00 euro per ciascuna imposta.

2. Immobile abitativo aggiudicato oltre cinque anni

La tassazione del decreto di trasferimento sarà esente da Iva e assoggettata a:



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

- Imposta di registro del 2% se trattasi di prima casa non di lusso e del 9% per tutte le altre tipologie di immobili abitativi. L'imposta minima non può essere inferiore a 1.000,00 euro;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di 50,00 euro per ciascuna imposta.

Se il debitore opta per assoggettare l'operazione a iva (1) e tale scelta va espressa prima della redazione del decreto di trasferimento, lo stesso sarà assoggettato a:

- Iva ad aliquota del 4% se trattasi di prima casa non di lusso, del 10% per abitazioni diverse e del 22% per abitazioni di lusso;
- Imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di 200,00 euro per ciascuna imposta.

**3. Immobile strumentale aggiudicato entro cinque anni**

Il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

- Iva ad aliquota del 10% se trattasi di fabbricati “Tupini” (2), del 22% se l'aggiudicazione è successiva ad interventi di recupero e nei rimanenti casi;
- Imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale in misura pari, rispettivamente, al 3% e al 1%. In entrambi i casi l'imposta non può essere inferiore a 200,00 euro.

**4. Immobile strumentale aggiudicato oltre cinque anni**

La tassazione del decreto di trasferimento sarà esente da Iva e assoggettata a:

- Imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro;



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

- Imposta ipotecaria e imposta catastale in misura pari, rispettivamente, al 3% e al 1%. In entrambi i casi l'imposta non può essere inferiore a 200,00 euro.

Se il debitore opta per assoggettare l'operazione a iva (1) e tale scelta va espressa prima della redazione del decreto di trasferimento, lo stesso sarà assoggettato a:

- Iva ad aliquota del 10% se trattasi di fabbricati “Tupini” (2), del 22% se l'aggiudicazione è successiva ad interventi di recupero e nei rimanenti casi;
- Imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale in misura pari, rispettivamente, al 3% e al 1%. In entrambi i casi l'imposta non può essere inferiore a 200,00 euro.

<b>SOGGETTO ESECUTATO ESERCENTE ATTIVITA' D'IMPRESA DI COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE</b>						
Immobile	Cessione	Iva		Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitativo	Entro 5 anni	Obbligatoria	4% 1 casa no lusso 10% altre abitaz. 22% abit. lusso	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
	Oltre 5 anni	Esente		2% 1 casa 9% altre abitaz.	€ 50,00	€ 50,00
		Imponibile per opzione	4% 1 casa no lusso 10% altre abitaz. 22% abit. lusso	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
	Entro 5 anni	Obbligatoria	10% fabbr. Tupini 22% altri fabbr.	€ 200,00	3%	1%



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

Strumentale		Esente		€. 200,00	3%	1%
	Oltre 5 anni	Imponibile per opzione	10% fabbr. Tupini 22% altri fabbr.	€. 200,00	3%	1%

**c) Debitore esecutato esercente altra attività d’impresa o di arti e professioni**

**1. Immobile abitativo**

La tassazione del decreto di trasferimento sarà esente da Iva e assoggettata a:

- Imposta di registro del 2% se trattasi di prima casa non di lusso e del 9% per tutte le altre tipologie di immobili abitativi. L’imposta minima non può essere inferiore a 1.000,00 euro;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di 50,00 euro per ciascuna imposta.

**2. Immobile strumentale**

La tassazione del decreto di trasferimento sarà esente da Iva e assoggettata a:

- Imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale in misura pari, rispettivamente, al 3% e al 1%. In entrambi i casi l’imposta non può essere inferiore a 200,00 euro.

Se il debitore opta per assoggettare l’operazione a iva (1) e tale scelta va espressa prima della redazione del decreto di trasferimento, lo stesso sarà assoggettato a:

- Iva ad aliquota del 22%;
- Imposta di registro in misura fissa pari a 200,00 euro;



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

- Imposta ipotecaria e imposta catastale in misura pari, rispettivamente, al 3% e al 1%. In entrambi i casi l'imposta non può essere inferiore a 200,00 euro.

<b>SOGGETTO ESECUTATO ESERCENTE ALTRE ATTIVITA' D'IMPRESA, ARTE E PROFESSIONI</b>					
Immobile	Iva		Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitativo	Esente		2% 1 casa 9% altre abitaz.	€ 50,00	€ 50,00
	Esente		€ 200,00	3%	1%
Strumentale	Imponibile per opzione	22% fabbr.	altri € 200,00	3%	1%

**d) L'agevolazione prima casa**

Quando oggetto della vendita è un immobile che presenta i requisiti “prima casa”, l'aggiudicatario beneficia di determinate agevolazioni fiscali. I requisiti in questione sono conseguenti al verificarsi di alcune condizioni che riguardano l'immobile aggiudicato e l'aggiudicatario.

In particolar modo tali agevolazioni si hanno se:

- Il bene oggetto della vendita è un immobile appartenente alla categoria catastale “A”, con esclusione delle abitazioni signorili (A/1), abitazioni in villa (A/8), castelli e palazzi di pregio (A/9);



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

- L’abitazione deve trovarsi nel territorio del comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o, se diverso, in quello in cui lo stesso svolge la propria attività; se residente in altro comune, entro 18 mesi dall’acquisto l’acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l’immobile.
- L’acquirente è già proprietario, in un comune diverso da quello di residenza, di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizioni che la stessa sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. (ADE: “Guida per l’acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali” 4/2017).

Se si verificano tali condizioni, la registrazione del decreto di trasferimento comporterà il pagamento delle seguenti imposte:

- Se l’esecutato è un soggetto privato:
  - o imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (minimo €. 1.000,00)
  - o imposta ipotecaria e imposta catastale fissa nella misura di €. 50,00 per ciascuna tipologia;
- Se l’esecutato è un’impresa e la vendita è soggetta ad Iva:
  - o Iva minima al 4%;
  - o Imposta di registro fissa nella misura di €. 200,00;
  - o Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di €. 200,00 per ciascuna tipologia

Le agevolazioni prima casa si estendono anche alle pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, purché appartengano alle categorie C/2, C/6 e C/7 e siano di fatto destinate in modo durevole al servizio dell’abitazione oggetto





**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

dell’aggiudicazione. La richiesta di usufruire della agevolazione prima casa va fatta in sede di istanza di partecipazione all’aggiudicazione del bene.

**e) L’agevolazione prezzo – valore**

Altra agevolazione prevista per l’aggiudicatario è quella di pagare le imposte, derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento, in base al valore catastale, a prescindere dal valore di aggiudicazione dell’immobile. In tal modo la determinazione della base imponibile avviene moltiplicando la rendita catastale (c.d. criterio del prezzo-valore) per dei coefficienti indicati dal D.M. 14/12/1991 n. 5646 e successivi aggiornamenti.

Perché ciò avvenga è necessario che sussistano tutti i requisiti sotto riportati:

- L’aggiudicatario deve essere persona fisica che non agisce nell’esercizio di impresa;
- L’immobile deve essere ad uso abitativo e/o le relative pertinenze;
- L’aggiudicatario trasmetta al P.D. apposita richiesta di applicazione del criterio del prezzo-valore;
- Nel decreto di trasferimento sia indicato il valore di aggiudicazione.

**TASSAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO AVENTE AD OGGETTO  
TERRENI**

In merito è opportuno distinguere tra:

- *Terreno agricolo*: si intende quello destinato all’attività agricola in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall’effettivo utilizzo; tale qualifica può essere agevolmente accertata mediante il *certificato di destinazione urbanistica*;



## COMMISSIONE DI STUDIO "ESECUZIONI IMMOBILIARI"

### ODCEC DI RAGUSA

- *Terreno edificabile*: si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali adottati dal comune;
- *Imprenditore agricolo professionale (IAP)*: e colui che dedica in attività agricole, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi da queste attività almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro; le attività agricole prese in considerazione sono quelle indicate nell'art. 2135 Codice civile;
- *Piccola proprietà contadina (PPC)*: si ha quando la figura del lavoratore agricolo viene a coincidere con quella dell'imprenditore agricolo.

Se l'aggiudicatario di un terreno agricolo è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto all'Inps e nell'ambito delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina (PPC) (3), il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

- Imposta di registro fissa nella misura di €. 200,00;
- Imposta ipotecaria fissa nella misura di €. 200,00;
- Imposta catastale proporzionale dell'1% (minimo €. 200,00).

Se l'aggiudicatario di un terreno agricolo è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto all'Inps e senza agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina (PPC) (3), il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

- Imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (minimo €. 1.000,00);
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di €. 50,00 per ciascuna tipologia.

Se l'aggiudicatario è persona diversa da coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, le imposte da sostenere saranno:



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

- Imposta di registro proporzionale nella misura del 15% (minimo €. 1.000,00);
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di €. 50,00 per ciascuna tipologia.

Le suddette aggiudicazioni sono fuori campo Iva.

In merito ai terreni edificabili, se l'esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

- Imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (minimo €. 1.000,00);
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di €. 50,00 per ciascuna tipologia.

Per contro, se l'esecutato è un soggetto esercente impresa, il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

- Iva al 22%;
- Imposta di registro fissa nella misura di €. 200,00;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di €. 200,00 per ciascuna tipologia.

<b>TERRENI AGRICOLI</b>					
Esecutato	Aggiudicatario	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Chiunque	Coltivatore diretto o IAP con agevolazione PPC	Fuori campo	€ 200,00	€ 200,00	1%
Chiunque	Coltivatore diretto o IAP senza agevolazione PPC	Fuori campo	9%	€ 50,00	€ 50,00
Chiunque	Soggetto diverso da coltivatore diretto o IAP	Fuori campo	15%	€ 50,00	€ 50,00
<b>TERRENI EDIFICABILI</b>					



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

Privato	Chiunque	Fuori campo	9%	€. 50,00	€. 50,00
Impresa	Chiunque	22%	€. 200,00	€. 200,00	€. 200,00

In merito alla tassazione del decreto di trasferimento è, comunque, consigliabile fare riferimento alla Dott.ssa Cirnigliaro Miriam (miriam.cirnigliaro@agenziaentrate.it), capo team gestione e controllo atti presso l’Agenzia delle Entrate di Ragusa. Tramite mail il P.D. invierà una bozza del Decreto di Trasferimento, prima che venga firmato dal G.E., e l’Ufficio delle Entrate lo rinvierà con l’annotazione dei versamenti di imposte da effettuare. In questo modo si consente al P.D. di pagare correttamente le imposte sul D.T., nei ristretti termini perentori previsti dalla normativa.

**TRATTAMENTO DEL FONDO SPESE PER L’ESPLETAMENTO  
DELLE ATTIVITÀ DELEGATE**

La natura delle somme assegnate al professionista delegato è rinvenibile nell’ordinanza di delega, ovvero secondo gli ultimi orientamenti del Tribunale di Ragusa già a partire dal decreto di nomina del custode giudiziario, in sostituzione del debitore esecutato.

È prassi di alcuni Tribunali, tra i quali quello di Ragusa prevedere nell’ordinanza di delega una anticipazione al professionista delegato, a carico del creditore precedente (o, in mancanza, di uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo), a titolo di fondo spese necessario per l’espletamento delle attività delegate.



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

Altri Tribunali, invece, nell’ordinanza di delega assegnano al professionista una somma a titolo, distintamente ovvero indistintamente, di fondo spese e acconto onorari, ovvero di solo acconto onorari.

La causale riconosciuta dal Giudice dell’Esecuzione alla somma assegnata nell’ordinanza di delega al professionista condiziona il relativo trattamento fiscale e, nello specifico caso dell’assegnazione con la causale di fondo spese per l’espletamento delle attività delegate, è agevole sostenere che a fronte della costituzione della provvista, ad opera del creditore procedente (o, in mancanza, di uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo), non deve essere rilasciato alcun documento a valore fiscale.

A favore di tale conclusione depongono l’art.3 del D.M. 31 ottobre 1974 e l’approfondimento eseguito dal Consiglio Nazionale del Notariato nello studio n.81/2005 T, dai quali emerge che il fondo spese costituito per sostenere spese in nome e per conto, poiché è escluso dalla base imponibile e non sarà necessaria l’annotazione nel registro delle somme in deposito, non deve essere fatturato.

E ancora, la conclusione è autorevolmente supportata dal documento “Aspetti fiscali nelle esecuzioni immobiliari” del Consiglio Notarile di Milano, dell’Ordine degli Avvocati di Milano e dell’ODCEC di Milano nel quale testualmente è detto “Tale fondo spese non dovrà essere fatturato dal professionista delegato, in quanto le somme non rappresentano un compenso del professionista. Lo stesso trattamento dovrà essere seguito per le integrazioni dei fondi spese, autorizzati dal Giudice, in corso di procedura.”

Si segnala anche una FAQ di ASTA LEGALE NET pubblicata il 7 febbraio 2017 nella quale si perviene ad identica conclusione.



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

Consta che nella prassi ragusana, comunque, i professionisti delegati, a fronte della ricezione della somma assegnata a titolo di fondo spese per l'espletamento delle attività delegate, emettono differentemente:

- a) quietanza di pagamento;
- b) fattura esclusa da iva ex art.15 1° comma n. 3) del DPR 633/72;

Le prassi di cui ai punti a) e b), paiono coerenti con la natura di fondo spese, con le precisazioni che saranno di seguito evidenziate.

La quietanza di pagamento, priva di valenza fiscale, nell'operatività viene solitamente rilasciata dal professionista delegato, su richiesta del creditore precedente, quale ulteriore (rispetto alla contabile di bonifico) giustificativo del versamento eseguito.

Di seguito i contenuti della quietanza, accertati presso i professionisti che adottano tale prassi:

*“Il sottoscritto \_\_\_\_\_ delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del  
Giudice  
dell'Esecuzione*

*DICHIARA*

*di aver ricevuto da \_\_\_\_\_ la somma di euro 2.000,00 (euro duemila/00) per  
spese da sostenere nel corso del procedimento per gli adempimenti pubblicitari e  
altro stabiliti nella delega.*

*L'eventuale avanzo del fondo spese sarà restituito. La fatturazione degli onorari,  
previa liquidazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, seguirà le regole previste  
dal DPR. N. 633/72 e successive modifiche ed integrazioni.”*



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

Così operando il professionista delegato, terminata l'attività delegata e ottenuta la liquidazione, ad opera del Giudice dell'Esecuzione, degli onorari e delle spese sostenute, emetterà fattura per ottenerne il pagamento, procedendo alla preventiva restituzione dell'intero fondo spese ricevuto nel corso della procedura. Le spese documentate liquidate dal GE verranno addebitate in fattura con la causale di esclusione da iva ex art.15 1° comma n.3) del DPR 633/72.

Tale prassi è formalmente e tecnicamente corretta, in quanto il preventivo rimborso integrale del fondo spese determina di per sé che tutte le spese via via pagate dal professionista delegato restano da questo anticipate e, pertanto, il pagamento della fattura da parte del creditore procedente conseguente alla liquidazione giudiziale, per la parte relativa alle spese sostenute dal professionista in nome e per conto di questi, ne rappresenta il rimborso.

Ma, per quanto esposto in precedenza, l'irrilevanza ai fini iva del versamento del fondo spese e la conseguente non obbligatorietà della fatturazione si estende anche alla successiva fase di restituzione dell'eventuale eccedenza.

**Pertanto, appare inutilmente laboriosa la prassi rappresentata nella fase della fatturazione finale, potendosi semplicemente risolvere:**

- con un rimborso dell'eccedenza al creditore procedente, per il caso in cui le spese sostenute per l'espletamento delle attività delegate siano inferiori al fondo spese ricevuto**
- mentre, nella situazione opposta, con la fatturazione ex art.15 1° comma n.3) del DPR 633/72 delle sole anticipazioni effettivamente eseguite dal delegato (maggiori spese rispetto al fondo spese).**



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

L'emissione della fattura esclusa da iva ex art.15 1° comma n. 3) del DPR 633/72 si fonda sul presupposto che il fondo spese sia stato costituito per il sostenimento di spese per servizi di pubblicità ed altre spese della procedura in nome e per conto.

Inoltre, si pone in evidenza anche una criticità che potrebbe conseguire all'uso di tale prassi.

Nel caso in cui siano state sostenute dal professionista delegato e liquidate dal GE minori spese rispetto al fondo spese fatturato, si imporrebbe anche una rettifica delle fatture originariamente emesse, sul presupposto che la fattura emessa all'esito della liquidazione del GE includa le spese realmente sostenute.

Le opzioni percorribili per tale fattispecie potrebbero essere l'emissione di una nota di variazione in rettifica degli importi ricevuti quali fondo spese ovvero la rettifica da operare direttamente nella fattura emessa all'esito della liquidazione; con il limite, per entrambe le opzioni, che l'articolo 26 del DPR 633/72, al di là dei profili temporali nei quali il presupposto andrà a maturare, non contempla le operazioni escluse dall'ambito di applicazione dell'iva, quali sono quelle previste dall'art.15 del DPR 633/72 che ci occupa.

La fattura dovrà essere emessa in favore di colui che materialmente esegue il pagamento (e cioè del creditore che ha effettivamente versato la somma a titolo di acconto), indipendentemente dalla imputazione finale dello stesso in sede di distribuzione del ricavato.

**Utilizzo delle somme assegnate a titolo di fondo spese per il pagamento dei servizi di pubblicità, emissione delle fatture da parte dei fornitori e rendicontazione.**





**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

Trasferendo l'analisi all'utilizzo delle somme ricevute a titolo di fondo spese per l'espletamento delle attività delegate, deve essere attenzionato il profilo tributario della fatturazione da parte dei fornitori dei servizi di pubblicità.

Anche su questo aspetto constano differenti prassi seguite dai professionisti svolgenti l'attività di delegato presso il Tribunale di Ragusa, non necessariamente collegate alla scelta fiscalmente adottata alla ricezione del fondo spese.

I professionisti delegati richiedono la fattura con intestazione:

1. al creditore procedente/intervenuto con titolo che ha eseguito il versamento del fondo spese;
2. al debitore.

Preliminarmente è a dirsi che non pare possibile disgiungere la scelta operata sul fondo spese rispetto al suo utilizzo per le ragioni che si vanno di seguito ad indicare.

La prassi di cui al punto 1., peraltro la più diffusa tra i delegati, appare l'unica coerente con la scelta del trattamento tributario del fondo spese per l'espletamento delle attività delegate, così come compendiate nelle opzioni a) e b) del paragrafo precedente.

Ove sia inconvertibile la natura di fondo spese riconosciuta dal GE alla somma assegnata al delegato, il fatto che le pubblicità siano eseguite dal delegato e pagate con le somme costituite dal creditore non modifica la circostanza che di tali spese sia onerato comunque il creditore che avvia/prosegue la procedura esecutiva per il recupero del proprio credito; fermo restando il diritto di ottenerne la restituzione, con il privilegio previsto dall'art.2770 c.c., in sede di riparto delle



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

somme realizzate con la vendita. E ciò accadeva anche prima della riforma del 2005, quando gli incumbenti erano curati dal cancelliere.

La prassi di cui al punto 2. parrebbe percorribile, come fa rilevare anche il richiamato documento “Aspetti fiscali nelle esecuzioni immobiliari” del Consiglio Notarile di Milano, dell’Ordine degli Avvocati di Milano e dell’ODCEC di Milano, qualora “i costi della pubblicità fossero sostenuti, previa autorizzazione del Giudice, con fondi ricavati dalla vendita di altri lotti, o dall’incasso dei canoni di locazione/indennità di occupazione precaria”.

Potrebbe anche sostenersi che tale soluzione sia praticabile per il caso in cui la liquidazione del compenso del delegato ed il rimborso delle spese sia posto a carico del debitore, ma tale scelta verrà operata dal GE solamente a posteriori rispetto al sostenimento delle spese, in base alla evoluzione della procedura esecutiva.

Qualunque sia la scelta operata, sia all’atto della ricezione delle somme assegnate che nella fase dell’utilizzo delle stesse per lo svolgimento delle attività delegate, il professionista delegato sarà tenuto a documentare le spese sostenute all’atto di presentazione della richiesta di liquidazione del compenso.

**Conclusioni: proposta operativa di gestione delle somme assegnate a titolo di fondo spese per l’espletamento delle attività delegate**

La trattazione fin qui svolta è stata finalizzata alla individuazione di una modalità operativa della gestione delle somme assegnate al custode giudiziario dal Giudice dell’Esecuzione che, verosimilmente, può considerarsi la più coerente, anche dal punto di vista tributario, con la definizione di fondo spese per l’espletamento delle attività delegate attribuita nel provvedimento di delega; e ciò mediante un



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

percorso, oltre che normativo, di studio e di valutazione delle prassi più frequentemente adottate dai professionisti delegati.

E' stato attenzionato il provvedimento di delega (adottato anche dal Tribunale di Ragusa) nel quale le somme assegnate al professionista delegato hanno esclusiva natura di fondo spese per l'espletamento delle attività delegate ed è stato riscontrato che le criticità generate dal particolare ambito di applicazione della normativa fiscale alle somme assegnate - il cui utilizzo è di fatto vincolato al pagamento delle spese effettuate per gli adempimenti pubblicitari e comunque connessi alle operazioni delegate - sono superate dalla qualificazione delle stesse come fondo spese (e non come compenso); ne consegue che a fronte di tali somme non deve essere rilasciato alcun documento a valore fiscale e che il professionista delegato non sarà quindi tenuto ad emettere fattura (nei confronti del creditore precedente o di chi materialmente provvede al versamento) all'atto della costituzione della provvista né all'atto della liquidazione delle spese da parte del GE, salva l'ipotesi di cui si dirà al successivo punto 5.

La modalità operativa della gestione delle somme assegnate al professionista delegato a titolo di fondo spese per l'espletamento delle attività delegate è individuata nelle seguenti fasi.

**1. Versamento del fondo spese:** è obbligo del creditore precedente versare, entro 60 giorni dall'ordinanza di delega, il fondo spese.

Il delegato comunicherà al creditore precedente le coordinate bancarie per procedere al versamento nonché darà indicazioni sul trattamento tributario delle somme ricevute e del relativo utilizzo (v. allegato 1).



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

In difetto di versamento nei termini da parte del creditore procedente, verrà inoltrata la richiesta ai creditori intervenuti con titolo.

**2. Riscontro dell'avvenuto versamento e quietanza di pagamento.**

Dovrà, se richiesta, essere rilasciata una quietanza di pagamento in bollo, quale mero giustificativo del versamento eseguito dal creditore (procedente/intervenuto con titolo) a titolo di fondo spese, secondo lo schema precedentemente esposto.

**3. Utilizzo del fondo spese nell'espletamento delle attività delegate e richiesta di fatturazione delle spese di pubblicità al creditore che ha eseguito il versamento.**

In merito alla fatturazione delle spese sostenute per l'effettuazione della pubblicità, la soluzione che sembra potersi adottare (in linea con l'emissione di quietanza per il fondo spese ricevuto) è quella della intestazione al creditore procedente/intervenuto con titolo che ha eseguito il versamento del fondo spese e sul quale ricade l'onere delle spese della procedura.

**4. Rendicontazione delle spese e istanza di liquidazione del compenso e delle spese.**

Le spese, poiché sono sostenute dal creditore procedente (o dal creditore che materialmente versa il fondo spese) per il tramite del professionista delegato che provvederà successivamente, in sede di riparto, alla restituzione delle stesse quali spese di giustizia ex art. 2770 c.c., verranno liquidate dal GE, con evidenza dell'eventuale residuo da restituire/reintegrare (rispettivamente in caso di spese sostenute in misura inferiore/superiore al fondo spese). (v. allegato 2)

**5. Emissione della fattura per i soli onorari liquidati.**



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

La sola fattura che verrà emessa dal professionista delegato sarà quella prodotta al termine delle attività delegate, dopo aver ottenuto la liquidazione da parte del GE del compenso spettante e delle spese; il professionista delegato emetterà fattura finale dando solo evidenza degli onorari liquidati dal GE (imponibili ai fini iva).

Per il caso in cui nel provvedimento di liquidazione di cui si è detto nel punto 4. venga data evidenza di un residuo da reintegrare a favore del professionista delegato, unitamente agli onorari verranno riportate in fattura anche le maggiori spese da questi anticipate, con esclusione da iva ex art.15 1° comma n.3) del DPR 633/72.



**COMMISSIONE DI STUDIO "ESECUZIONI IMMOBILIARI"**  
**ODCEC DI RAGUSA**

Allegato 1

Luogo e data

Spett.le

CREDITORI TITOLATI

Domiciliati presso

L'Avvocato .....

PEC .....

**Procedura esecutiva immobiliare n. .... promossa da..... contro**  
**..... presso Tribunale di Ragusa**

La sottoscritta ....., dottore commercialista con studio in Ragusa (RG),  
....., custode del compendio pignorato nella procedura esecutiva in  
epigrafe, con la presente

**comunica**

gli estremi del conto corrente da utilizzare per il deposito della somma di €  
.....,00, anche a mezzo assegno circolare da consegnare alla sottoscritta, entro il  
termine di 60 giorni dalla comunicazione del decreto, come disposto dal G.E. con  
ordinanza del ....., che per opportuna conoscenza si allega.

*INTESTATARIO C/C: "PROC. ESEC. IMM. R.G.E. N. ..../2018"*

*BANCA: BANCA .....*

*FILIALE DI RAGUSA*

*ABI: .....*

*CAB: .....*

*CONTO:*



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

*CIN: V*

*IBAN: IT .....*

Causale “versamento fondo spese procedura n. .... / ..... Tribunale di Ragusa”

Si ricorda che nel decreto di nomina è stabilito che “in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine di giorni 60 per provvedere (ai sensi dell’art 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c..”

Trattandosi di fondo spese, versato su un conto corrente dedicato alla procedura esecutiva, per l’espletamento delle attività di custodia e delegate non verrà rilasciata fattura.

Le spese sostenute con il fondo spese verranno documentate da contabili e da fatture emesse dai fornitori dei servizi di pubblicità a vostro nome. Si chiede, pertanto, di comunicare i corretti riferimenti fiscali per l’intestazione dei giustificativi di spesa.

Distinti saluti.

Il custode giudiziario



**COMMISSIONE DI STUDIO "ESECUCIONI IMMOBILIARI"**  
**ODCEC DI RAGUSA**

Allegato 2

N. \_\_\_\_\_ R. ESEC.IMM.

N. \_\_\_\_\_ R.LIQ. DEL.

UDIENZA \_\_\_\_\_

TRIBUNALE DI RAGUSA

CANCELLERIA DELLE ESECUCIONI IMMOBILIARI

DECRETO DI LIQUIDAZIONE PROFESSIONISTA DELEGATO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Nel procedimento di espropriazione immobiliare n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

promosso da \_\_\_\_\_

nei confronti di \_\_\_\_\_

Letta l'istanza che precede e i documenti ad essa allegati;

visti i DDMM 227/2015 e 80/2009;

considerato che il ricavato della vendita delegata ammonta a € .....

LIQUIDA

a favore del Dott./Avv. \_\_\_\_\_ Professionista Delegato le  
seguenti somme:

- Per rimborso spese documentate espletamento attività delegate

(da regolare nei rapporti con il creditore precedente/interv. con titolo) €

.....

- Per onorario a carico della procedura € .....

- Spese forfettarie sugli onorari liquidati nella misura del 10% € .....

SOMMA COMPLESSIVA A CARICO DEL CREDITORE PROC. € .....

=====





**COMMISSIONE DI STUDIO "ESECUZIONI IMMOBILIARI"**  
**ODCEC DI RAGUSA**

- Per onorario a carico dell'aggiudicatario € .....
- Spese forfettarie sugli onorari liquidati nella misura del 10% € .....

SOMMA COMPLESSIVA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO € .....

=====

oltre Iva e Cap come per legge

- fondo spese versato dai creditori € .....
- spese documentate espletamento attività delegate  
(riporto dell'importo liquidato al primo punto) € .....

RESIDUO F.DO SPESE DA + RESTITUIRE/ - REINTEGRARE € .....

=====

Comunicazioni come per legge.

Ragusa, il

Il Cancelliere

Il Giudice dell'Esecuzione



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

**APPENDICE**

**GESTIONE DELL'ESPERIMENTO DI VENDITA**

*L'attività del professionista delegato, propriamente legata alle operazioni materiali di vendita, è costituito dall'ordinanza di delega emessa dal G.E., che ricalca quanto prescritto dall'art. 591 bis c.p.c., e che contiene il termine ultimo entro il quale il professionista delegato deve svolgere le attività demantategli.*

*Innanzitutto il professionista delegato deve determinare il valore degli immobili in vendita. A tal fine utilizzerà la valutazione compiuta dal perito CTU. Per comodità, detti prezzi possono essere arrotondati in eccesso od in difetto secondo quanto riportato dalle ordinanze di vendita. L'importo minimo degli eventuali rilanci, deve essere determinato secondo quanto stabilito dall'ordinanza di vendita ed al riguardo vanno tenuti in considerazione anche eventuali indicazioni disposte dal G.E. in caso di vendite successive al terzo esperimento.*

*Stabilito il prezzo base degli immobili, dovrà essere predisposto l'avviso di vendita, da fissarsi entro i termini indicati dall'ordinanza di vendita. L'avviso, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, dovrà essere comunicato (a mezzo PEC o raccomandata) ai creditori presso i procuratori domiciliatari; solo per ragioni di opportunità si consiglia la comunicazione anche al debitore.*

*Una volta predisposto l'avviso, il professionista delegato dovrà effettuare tutti gli adempimenti pubblicitari previsti dall'art. 490 c.p.c. e dall'ordinanza di delega. L'art 490.c.p.c.<sup>1</sup> nella disposizione in vigore da febbraio 2018 ha disposto talune*

---

<sup>1</sup> Art. 490 c.p.c. : I. Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

II. In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-



## COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”

### ODCEC DI RAGUSA

modifiche sostituendo la (ormai anacronistica) pubblicazione dell’avviso di vendita all’albo del Tribunale con la pubblicazione sul sito internet del Ministero della giustizia, in un’area denominata “**Portale delle vendite pubbliche**” (di seguito il “Portale”). In secondo luogo si è resa facoltativa (attraverso la riscrittura del terzo comma) la pubblicità sulla stampa cartacea, mantenendosi invece la obbligatorietà della pubblicazione sui siti internet (ed infatti, il secondo comma dell’art. 490 c.p.c. non ha subito alcuna modifica).

La relazione ministeriale illustrativa del d.l. 83/2015 specifica, a proposito del Portale, che la sua istituzione si inserisce in seno al Portale europeo della giustizia, con lo scopo di consentire a tutti gli interessati “di acquisire le informazioni relative a tutte le vendite giudiziarie accedendo ad un’unica area web gestita dal Ministero della Giustizia, così superando l’attuale frammentazione, dovuta al fatto che ogni singolo tribunale pubblica gli avvisi di vendita su un sito individuato autonomamente e non comunicante con i siti degli altri uffici”.

Si osservi che l’obbligo di pubblicazione sul Portale riguarda solo l’avviso di vendita, e non anche l’ordinanza di vendita e la relazione dell’esperto, e che la pubblicazione sul Portale si aggiunge, senza sostituirsi, alla pubblicazione sui siti internet individuati dal Giudice. Questa affermazione tuttavia non è stata travasata a piè pari nell’architettura del Portale, il quale invece prevede che debba essere

---

bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto.

III. Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l’avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell’avviso è omessa l’indicazione del debitore.



## COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”

### ODCEC DI RAGUSA

caricato almeno un allegato (in formato pdf) al quale assegnare il nome di “ordinanza”.

È stato poi aggiunto l’art. 161-quater disp. att. c.p.c., recante “**Modalità di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche<sup>2</sup>**”, il quale dispone:

- a) che la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche sia effettuata dal professionista delegato o, in mancanza, dal creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;
- b) che essa sia eseguita in conformità alle specifiche tecniche che saranno stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia e rese disponibili mediante pubblicazione nel Portale;
- c) che la pubblicazione non possa essere effettuata in mancanza della prova dell’avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall’art. 18-bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, vale a dire nella misura di €. 100,00 per ogni lotto posto in vendita.

L’attuazione di quanto previsto dall’art. 161-ter c.p.c. è avvenuta tramite l’emanazione del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che ha disciplinato tre modalità di vendita telematica:

**1. la vendita sincrona telematica:** esperibile sia nel caso di vendita con incanto che per lo svolgimento della gara tra gli offerenti senza incanto, in cui è possibile effettuare rilanci esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato e di tutti gli offerenti;

---

<sup>2</sup> Al riguardo vedasi il documento del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti “Osservazioni allo schema delle vendite pubbliche telematiche” – luglio 2017 – redatto da una specifica commissione che ha visto la presenza per la Sicilia della collega Francesca Mazzola.



## COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”

### ODCEC DI RAGUSA

2. **la vendita sincrona mista:** utilizzabile per le vendite con incanto e per le gare tra gli offerenti nelle vendite senza incanto in cui i rilanci possono essere effettuati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al delegato;

3. **la vendita asincrona:** utilizzabile per lo svolgimento di vendite senza incanto mobiliari o per lo svolgimento delle gare tra gli offerenti nelle procedure di vendita immobiliari sempre senza incanto, in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato alla vendita e degli offerenti.

Da parte del Tribunale di Ragusa sono in corso di definizione le procedure per la vendita telematica secondo le diverse modalità tecniche suesposte.

Le innovazioni tecnologiche previste dalla normativa ed in vigore dal 20 febbraio 2018 comunque non incide sulla tenuta dell'asta da parte del professionista delegato e sui controlli che lo stesso deve effettuare nel momento in cui si tiene l'incanto.

Le offerte dovranno pervenire al professionista o depositate in via telematica entro il giorno antecedente la vendita, pena l'inammissibilità delle stesse. Il professionista delegato avrà cura di verificare nel caso di offerta telematica l'accredito della cauzione nel conto intestato alla procedura.

Si evidenzia che nella vendita **ognuno** può partecipare personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma del 579, 3°c. Ne consegue che, qualora la persona che intende partecipare non possa farlo personalmente, potrà intervenire solo a mezzo di avvocato munito di procura speciale o per persona da nominare.



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

*Il giorno della vendita il professionista delegato aprirà le buste in presenza degli offerenti presenti o verificare le offerte telematiche. Possono verificarsi le seguenti ipotesi:*

**a) unica offerta:** *il professionista delegato procederà all'aggiudicazione. Si evidenzia che l'art. 572, III co. c.p.c. prevede la possibilità di non procedere all'aggiudicazione del bene qualora l'offerta sia inferiore rispetto al prezzo base di vendita in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$  ed il professionista delegato ritenga che vi siano serie possibilità di un maggior realizzo con la vendita con incanto.*

**b) offerta unica ed assenza del relativo offerente:** *si procederà comunque all'aggiudicazione, trattandosi di offerta irrevocabile.*

**c) pluralità di offerte:** *si inviteranno gli offerenti alla gara, partendo dall'offerta più alta.*

*Se gli offerenti aderiscono, si procede all'espletamento della gara, con il rilancio minimo previsto nell'ordinanza e l'immobile verrà aggiudicato al maggior offerente, decorsi i tempi previsti dall'ultimo rilancio. Se nessuno aderisce alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale ha presentato l'offerta più alta, indipendentemente dalla sua presenza. Laddove le offerte fossero tutte di pari importo, in assenza di gara, il bene verrà aggiudicato a colui il quale ha depositato l'offerta per primo (con riferimento alla data ed all'ora di presentazione dell'offerta).*

*Tutte le operazioni di vendita devono essere riportate in **apposito verbale**. Il verbale dovrà essere sottoscritto soltanto dal professionista delegato (art. 591 bis).*

*Si rammenta che a conclusione delle operazioni di vendita dovranno essere restituiti immediatamente gli assegni depositati a titolo di cauzione agli offerenti*



**COMMISSIONE DI STUDIO “ESECUZIONI IMMOBILIARI”  
ODCEC DI RAGUSA**

*non aggiudicatari, che firmeranno per ricevuta in calce al verbale o in un foglio separato.*

*Nell'ipotesi di vendita deserta o di vendita parziale, previa redazione di apposito verbale, si fisserà altra vendita.*

*Le operazioni di vendita devono essere ultimante entro il termine fissato dal G.E. nell'ordinanza di delega. Esperita negativamente o con parziale esito positivo la prima fase di doppia vendita, il professionista delegato, nel caso in cui dovesse stabilire nuove condizioni di vendita e/o nuovo prezzo con il ribasso dovrà procedere ad altra fase di vendita (ex art. 591 c.p.c.).*

*Il professionista delegato deve provvedere direttamente sulle eventuali istanze di assegnazione proposte.*

*Il professionista delegato riceverà il pagamento del saldo prezzo e provvederà ad autorizzare l'assunzione del debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c.*

*Il presente elaborato è stato redatto dai componenti della commissione esecuzioni immobiliari, con lo specifico contributo di:*

*dott. Giuseppe Cassarino, dott.ssa Tiziana Vitale, dott. Massimo Alfieri, dott. Buscema Walter Giuseppe, dott. Antonino Magliocco, dott. Salvatore Puccia.*

*Mail: [segreteria@odcecragusa.it](mailto:segreteria@odcecragusa.it)*