

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Lucia Schiaretti

RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C.

Nella procedura esecutiva di pignoramento immobiliare R.G. n. **585/2010**
promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro, con l'avv. _____

- Creditore procedente

contro

La sig.ra _____, con l'avv. Edgardo Diomede
d'Ambrosio Borselli

- Debitrice esecutata

La sig.ra _____, nata ad _____ il _____
(C.F. _____) e residente in _____ in Via _____
, rappresentata e difesa in giudizio dall'avvocato **Edgardo
Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. DMBDRD71E22f839L fax **081.4206164**,
posta elettronica certificata studioborselli@pec.it) ed elettivamente domiciliata
presso lo studio dell'avv. **Nicola Celli**, sito in Firenze in Via dei Vecchietti n. 1,
per l'esecuzione sopra indicata, giusta procura allegata all'atto di elezione di
domicilio,

PREMESSO CHE

1. Con ordinanza del 14.05.2015, il G.E. Dott.ssa Lucia Schiaretti ha disposto la vendita senza incanto del solo **lotto 1** del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva *de qua*, per un prezzo base determinato in € 1.260.000,00, delegando il compimento delle operazioni di vendita il nominato professionista avv. Cesare Sabbadini Sodi.

2. Il G.E., sub N. 4) della summenzionata Ordinanza di Vendita, testualmente disponeva che: *“prima di redigere l'avviso di vendita, laddove l'esecutato sia*



soggetto IVA, al fine di consentirgli l'esercizio del c.d. reverse charge, il delegato dovrà: a) inviare all'esecutato una raccomandata a/r o pec con l'invito, laddove lo ritenga, ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter d.p.r. 633/72 a mezzo raccomandata a/r o pec; b) allegare modello per esercitare l'opzione, da allegarsi al decreto di trasferimento; c) invitare l'esecutato ad allegare alla dichiarazione di opzione fotocopia del documento d'identità in corso di validità; d) indicare un termine per far pervenire la dichiarazione di opzione; e) avvisare che in mancanza l'opzione si riterrà non effettuata e la cessione sarà considerata in regime naturale di esenzione IVA. Dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita specificando se la medesima è soggetta a IVA".

3. La medesima disposizione di cui al precedente punto, era stata riportata anche nella nuova delega per la vendita dei beni pignorati redatta il 28.09.15, precisamente al punto 6 della medesima.

4. Sia nell'ordinanza di vendita del 14.05.15, sia nella nuova delega del 28.09.15 è previsto che il professionista delegato notifichi all'esecutata il primo avviso di vendita.

* * *

IN DIRITTO

A) Esercizio dell'opzione all'assoggettamento ai fini IVA

La sig.ra _____, essendo imprenditrice agricola, è soggetto passivo IVA; il bene pignorato, rientra nella categoria catastale C ed è un immobile strumentale per natura, così come per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E, anche se gli stessi sono concessi in locazione o comodato. Trattandosi infatti di immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione, salvo radicali trasformazioni, gli stessi mantengono la strumentalità anche in assenza di un utilizzo diretto per lo svolgimento dell'attività d'impresa.

Ai sensi e per gli effetti del d.p.r. n. 633/72 è previsto il regime di esenzione dell'imposta sul valore aggiunto, derogabile però dal debitore esecutato in virtù dell'esercizio dell'opzione all'assoggettamento ai fini IVA previa dichiarazione, *ad hoc*, ex art. 10, comma I, n. 8 ter del d.p.r. n. 633/72.



E' di palmare evidenza l'interesse della debitrice esecutata all'esercizio dell'opzione IVA: il regime speciale Iva per gli imprenditori agricoli è contenuto nell'art. 34 del d.p.r. n. 633/1972, e consiste in uno speciale regime di detrazione dell'Iva.

Orbene l'attuale debitrice esecutata non è mai stata avvisata dal professionista delegato della facoltà prevista dal punto 4) dell'ordinanza di vendita disposta dal G.E. Non ha mai ricevuto la raccomandata a/r con l'invito ad esercitare l'opzione Iva di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter d.p.r. 633/72, e di conseguenza non è stato dato nemmeno atto, in seno all'avviso di vendita, dell'esito di tale richiesta.

In conseguenza di tale omissione alla sig.ra non è stata data la possibilità di poter optare per il regime Iva previsto dal d.p.r. summenzionato, meccanismo che avrebbe comportato, con l'applicazione dell'Iva, un maggior prezzo dell'immobile (una maggiorazione di circa euro 125.000,00), e che se fosse stata conosciuta dall'aggiudicatario avrebbe molto probabilmente comportato un esito differente.

Alla luce della ricostruzione fattuale poc'anzi espletata, si ritiene che la situazione venutasi a creare per il grave comportamento omissivo posto in essere dal professionista delegato alla vendita, potrebbe ingenerare non pochi inconvenienti e danni ad un soggetto debole, quale è appunto la sig.ra Bencini, che oltre ad essere sottoposta ad una procedura espropriativa immobiliare non è stata nemmeno messa in grado di usufruire delle detrazioni fiscali che la legge prevede per chi opta per il regime IVA (è chiaro che chi, come l'esecutata, ha una attività per la quale compie ingenti acquisti soggetti ad IVA, ha tutto l'interesse ad avere lo stesso regime per quanto riguarda le cessioni dei propri beni, perché in tal modo l'IVA pagata negli acquisti potrà essere portata in detrazione rispetto a quanto incassato, anche eventualmente con il regime del *reverse charge* che, ricordiamo, è solo un meccanismo di inversione contabile del pagamento che non esclude la possibilità di portare in detrazione quanto speso, motivo per cui il legislatore lascia la scelta all'imprenditore del regime per cui optare, scelta che come visto è stata negata alla debitrice) oltre a comportare danni allo stesso aggiudicatario il quale potrebbe aver interesse ad aggiudicarsi l'immobile in



regime di esenzione IVA, e non averlo in caso il regime fosse diverso (lo stesso aggiudicatario potrebbe, se non fosse annullata l'aggiudicazione, poi agire per vedersi riconosciuta la garanzia dalla vendita giudiziale di *aliud pro alio*, che lo ricordiamo è esclusa dall'applicabilità dell'art 2922 cc, in quanto sebbene non gli sia stato venduto un bene diverso da quello indicato nell'avviso, gli è certamente stato applicato un prezzo notevolmente diverso e superiore).

Altrettanto può dirsi relativamente ad altri potenziali soggetti interessati che avrebbero potuto avere interesse ad acquistare un immobile strumentale in regime iva, ed essere quindi stati distolti dall'apparente regime di esenzione erroneamente indicato negli avvisi di vendita.

B) Erroneità degli avvisi di vendita

Dall'esame degli avvisi di vendita, si rileva che i medesimi sono scorretti anche dal punto di vista dei beni indicati. Infatti tutti gli avvisi di vendita indicano tra i beni in asta la particella 209 sub 1 e 500 del catasto fabbricati, **così come indicati e descritti dal CTU nella sua perizia** (si veda perizia a pag 5, a pag. 8 con sommaria descrizione, e a pag. 11 dove il CTU afferma "Il magazzino rurale posto sulla sinistra del ristorante particella 209 sub 1 è in possesso senza titolo al sig. Lenzi Domenico residente in Carmignano Via Toia n. 18. La autorimessa rurale posta sulla sinistra del ristorante particella 209 sub 500 è in possesso senza titolo al sig. _____ residente in Carmignano Via Toia n. 20". **In realtà sig. _____, come vedremo, è il proprietario di questa particella.**

Viene invece omissivo di indicare la particella 209 del catasto terreni (l'unica correttamente oggetto di pignoramento, come può evincersi sia dall'atto di pignoramento che dalla documentazione ipotecaria depositata dal creditore).

L'errore con ogni probabilità nasce dalla perizia e dalla correlata "relazione per chiarimenti" laddove in CTU spiega (si veda pag. 7 della perizia integrativa del 21.4.2015 e a pag. 1 della relazione per chiarimenti in pari data) che *"la particella 209 del Foglio di mappa 20 del Catasto Terreni nella nota di trascrizione al R.P. n. 5524 del 12/08/2010 è solo inserita e descritta al Catasto Terreni per cui gli immobili edificati ed insistenti sulla particella 209 (fabbricati*



particella 209 sub 1 e particella 209 sub 500) non sono presenti e descritti nella nota di trascrizione al R.P. n. 5524, per quanto occorra, in considerazione che i fabbricati sono costruiti sulla particella 209 pignorata e trascritta”, traendo delle conclusioni erronee che avrebbero potute essere evitate con una maggiore diligenza. Infatti, come si evince dalla nota di trascrizione del 13.11.1993 R.p. 4890/1993, allegata al presente ricorso, la particella 209 del foglio 20 del NCEU è stata venduta in data 29.10.1993 proprio al sig. (che abbiamo visto il CTU indicare come in possesso senza titolo).

Pertanto, escluso che tali beni possano in alcun modo essere trasferiti all’aggiudicatario, non essendo mai (giustamente) stati pignorati (ed anche per tale difetto lo stesso aggiudicatario potrebbe, se non fosse annullata l’aggiudicazione, poi accampare la garanzia dalla vendita giudiziale di *aliud pro alio*), resta un’intera fase di vendita viziata da una scorretta indicazione dei beni in vendita che sarebbero diversi da quelli indicati nella perizia e negli avvisi di vendita, tutti pubblicati.

C) Mancato notifica all’esecutata del primo avviso di vendita

Si fa rilevare inoltre al GE un’ulteriore importante omissione da parte del delegato per le operazioni di vendita, consiste nel mancato invio all’esecutata dell’avviso della prima vendita. Infatti, sia nell’ordinanza di vendita del 14.05.15 (pag. 3 - punto 4 bis – lett. b) che nella nuova delega del 28.09.15 (pag. 7 – lett. b) è previsto che il professionista delegato: **“in caso di prima vendita, notifica dell’avviso predetto all’esecutato e ai creditori iscritti di cui all’art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, trasmettendo copia dell’avvenuta a notifica a questo ufficio (in relazione alla notifica in oggetto e a tutte quelle che il delegato è chiamato ad effettuare, si dispone che il delegato indichi sulla cartolina di ritorno il numero dell’esecuzione e il nome del debitore esecutato).**

Tale incombenza non è stato adempiuto dal professionista delegato. Esso era di estrema importanza in quanto il primo avviso è tranquillamente definibile un “modello” sul quale sono stati generati tutti quelli successivi, e per cui non si è avuta la possibilità di far rilevare al GE l’errore meglio argomentato al punto B) del presente atto.



Il danno all'esecutata, inoltre, si estende anche per la questione evidenziata al punto A) del presente atto, in quanto la medesima, se avesse avuto la possibilità di visionare l'avviso di vendita, avrebbe potuto rilevare che l'immobile era stato posto in vendita col regime dell'esenzione IVA, contrariamente alle sue intenzioni ed interessi che vanno esattamente in direzione opposta a quella illegittimamente subita.

Tutto ciò premesso e ritenuto, la sig.ra _____, ut supra rapp.ta, difesa e dom.ta,

CHIEDE

1. In accoglimento del ricorso qui proposto, di accertare e dichiarare le gravi omissioni del professionista delegato alla vendita, nonché i gravi errori degli avvisi di vendita stessi e per l'effetto dichiarare l'illegittimità di tutti gli avvisi di vendita emessi e di conseguenza dell'intera fase procedurale ordinando al delegato, dopo aver assolto gli adempimenti di cui al punto 4) dell'ordinanza di vendita del 14.05.15 e del punto 6) della nuova delega del 28.09.15, di procedere, nel rispetto dei termini di legge, ad una nuova intera fase di vendita del lotto 1.
2. In via del tutto subordinata dichiarare l'illegittimità e conseguentemente l'annullamento del III avviso di vendita del 22.12.2016 e della relativa aggiudicazione del 6.4.2017, ordinando l'integrale ripetizione al delegato, dopo aver assolto gli adempimenti di cui al punto 4) dell'ordinanza di vendita ed aver provveduto alla correzione dei dati catastali degli immobili in asta, fissando, nel rispetto dei termini di legge, una nuova vendita senza incanto del lotto 1.

Salvo ogni altro diritto.

Napoli, 31 luglio 2017

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli

Si allega:

1. Nota di trascrizione del 13.11.1993 – R.p. 4890/1993

