

N. 23309/19 R.G.

sta. 13

c'è procedura recupero spese

LA CORTE

Oggetto

Opposizione ex art.  
617 c.p.c. avverso  
diniego di  
sospensione della  
vendita immobiliare  
ex art. 586 c.p.c.

CC. 08/03/2022

Cron. 15912

R.G.N. 23309/2019

## Consigliere

## ORDINANZA

[REDACTED] in persona del l.r. [REDACTED]  
domiciliata in Roma, presso la [REDACTED]  
rappresentata e difesa dagli avvocati Giovanni Omarchi e Davide Amadei, come  
da procura in calce al ricorso

- ricorrente -

contro

[REDACTED] in persona del l.r. [REDACTED]  
elettivamente domiciliata in Roma, [REDACTED] presso lo studio  
dell'avvocato Donato Mondelli, rappresentata e difesa dagli avvocati Sandra  
Antico e Nicola Cera, come da procura in calce al controricorso

- controrricorrente -

e nei confronti di

2022  
601

**CONDominio CENTRO DIREZIONALE LA SERENISSIMA; VANCU JANETA CRISTINA; BANCO DI BRESCIA s.p.a.; BARBI GABRIELE; AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (già EQUITALLIA NORD s.p.a.); FILICE MARCO; MASCIALI ANTONIO; ORRICO GIORGIO; RIGO s.r.l.; TIZIANA INDUSTRIA NOLEGGIO TESSILE s.r.l.**

- intimati -

avverso la sentenza n. 90/2019 del TRIBUNALE di VERONA, depositata il 16.1.2019;

udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del 8.3.2022 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.

### **FATTI DI CAUSA**

La [REDACTED] debitrice esecutata nella procedura immobiliare N. 483/12 R.G.E. dinanzi al Tribunale di Verona su istanza di Janeta Cristina Jancu, a seguito dell'aggiudicazione del compendio immobiliare di sua proprietà - avvenuta dinanzi al notaio delegato in data 16.12.2016 ed in favore di [REDACTED], creditore intervenuto, per il prezzo di € 443.250,00 in forza di "offerta minima" - chiese al giudice dell'esecuzione la sospensione della vendita, ex art. 586 c.p.c., per essere il prezzo non giusto rispetto al valore di mercato e alla stessa stima effettuata dall'esperto (che aveva valutato il cespite € 1.838.500,00). Il giudice dell'esecuzione scaligero rigettò l'istanza con ordinanza del 12.4.2017, che la società predetta, odierna ricorrente, oppose tempestivamente ai sensi dell'art. 617 c.p.c. Instaurato il giudizio di merito, nel contraddittorio con l'aggiudicataria e con l'ulteriore creditore intervenuto Condominio Centro Direzionale Serenissima (e nella contumacia degli altri creditori in epigrafe), l'adito Tribunale rigettò l'opposizione con sentenza del 16.1.2019; si osservò, in particolare, che del tutto

correttamente il giudice dell'esecuzione aveva denegato la sospensione richiesta, in quanto: *a)* il prezzo di aggiudicazione, benché pari a circa un quarto del valore di stima, era stato così determinato a seguito di una serie di ribassi legittimamente disposti e in assenza di qualsivoglia elemento fuorviante; *b)* il prezzo era stato tempestivamente versato dall'aggiudicataria, irrilevante essendo, a tal fine, il preteso mancato versamento dell'IVA, peraltro evidenziando che l'operazione risultava esente ex art. 10, n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972, e comunque soggetta al regime del *reverse charge*, ex art. 17, commi 5 e 6, d.P.R. cit.; *c)* gli ulteriori pretesi vizi formali, quali l'irregolare pubblicità, erano da ritenersi tardivamente denunciati, ex art. 617 c.p.c., preesistendo all'ordinanza opposta; *d)* il creditore intervenuto ben può partecipare alla vendita; *e)* una circolare emessa dall'ufficio non può comunque abrogare norme di legge.

Avverso tale sentenza ricorre ora per cassazione ( )  
 ( ) affidandosi a sei motivi, illustrati da memoria, cui resiste con controricorso  
 ( ) Gli intimati non hanno svolto difese.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

**1.1** – Con il primo motivo si denuncia violazione dell’art. 586 c.p.c., in relazione all’art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c. La società si duole dell’erroneità della sentenza per non aver rilevato la sostanziale irrisorietà del prezzo di aggiudicazione, il macroscopico errore nella individuazione del bene nell’ambito della pubblicità ed infine la mancata osservanza, nelle fasi di vendita, di quanto disposto dal giudice dell’esecuzione con l’ordinanza di vendita (*rectius*, di delega).



**1.2** – Con il secondo motivo si denuncia violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., per aver il Tribunale ritenuto tardive le doglianze circa la erronea pubblicità degli avvisi riguardo alla descrizione e consistenza del bene venduto, non considerando anche gli errori contenuti nella stima e le evenienze probatorie emergenti dagli atti.

**1.3** – Con il terzo motivo si denuncia violazione degli artt. 115, 116, 585 e 587 c.p.c. e dell'art. 10, comma 8-ter, d.P.R. n. 633/1972, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per aver il Tribunale ritenuto irrilevante, ai fini della valutazione sulla tempestività del versamento del prezzo, la circostanza che l'aggiudicataria non avesse versato l'IVA, e anche per aver ritenuto che l'operazione fosse esente, giacché la cedente non è né impresa di costruzione, né aveva compiuto opere di ristrutturazione negli ultimi cinque anni; contesta, infine, l'applicabilità del meccanismo della inversione contabile, pure ritenuta dal Tribunale.

**1.4** – Con il quarto motivo si denuncia violazione degli artt. 115, 116 e 588 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 4, c.p.c., per aver il Tribunale ritenuto che il creditore intervenuto possa partecipare alla vendita, essendogli solo consentito chiedere l'assegnazione.

**1.5** – Con il quinto motivo si denuncia violazione degli artt. 115, 116, 132 e 571 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3, 4 e 5, c.p.c., per non aver il Tribunale tenuto conto dell'interpretazione restrittiva circa le vendite al ribasso suggerita da una Circolare emessa dal Presidente di Sezione del Tribunale scaligero in data 22.5.2017.

**1.6** – Con il sesto motivo, infine, si denuncia violazione dell’art. 91 c.p.c., in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., essendo state liquidate le spese in favore degli opposti costituiti in misura differente, senza che se ne comprenda la ragione.

**2.1** – Il primo e il secondo motivo vanno esaminati congiuntamente, in quanto strettamente connessi. Le censure così proposte sono in parte inammissibili ed in parte infondate.

Sono anzitutto inammissibili nella parte in cui si pretende di denunciare tardivamente, con l’opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., profili perduranti e di gran lunga preesistenti all’ordinanza del 12.4.2017, poi opposta, nonché alla stessa ordinanza di delega che tali presunti vizi recepiva, quali appunto quelli inerenti agli asseriti difetti della relazione di stima.

**2.2.1** - Quanto agli altri pretesi vizi della vendita, derivanti – in tesi – dalla non corretta effettuazione della pubblicità disposta dal giudice dell’esecuzione nell’ordinanza di vendita (*rectius*, di delega), si tratta in effetti di vizi del subprocedimento liquidatorio che riverberano, di norma, sull’aggiudicazione e, dunque, sul decreto di trasferimento (v. *ex multis*, Cass. n. 9255/2015), attenendo allo specifico esperimento di vendita per cui è processo. Senonché, nella specie l’aggiudicazione è avvenuta dinanzi al professionista delegato, i cui atti, com’è noto, non sono suscettibili di stabilizzazione, non potendo opporsi ai sensi dell’art. 617 c.p.c. (v. Cass. n. 12238/2019, in motivazione); ne discende che detti vizi sono stati denunciati - correttamente - in uno col primo atto successivo emesso dal giudice dell’esecuzione, ossia entro il termine di venti giorni dall’adozione dell’ordinanza del 12.4.2017, con cui lo stesso rigettò



l'istanza di sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c. (ordinanza sulla cui opponibilità non v'è dubbio alcuno). Le censure in discorso, dunque, non possono ritenersi tardivamente proposte, come invece rilevato dal Tribunale, la cui motivazione sul punto dev'essere pertanto corretta, ex art. 384, ult. comma, c.p.c.

**2.2.2** - Ciò posto, è comunque inammissibile, per novità, la censura relativa alla mancata affissione del cartello "vendesi", giacché tale questione, secondo quanto dedotto dalla controricorrente, non è mai stata sollevata prima nel corso del giudizio, né ciò può evincersi dal ricorso.

**2.2.3** - Quanto poi alla pretesa inidoneità della descrizione dell'avviso di vendita pubblicato "*sul sito specializzato in aste giudiziarie*" (v. ricorso, p. 7), non è in discussione il fatto che - come accertato dal giudice del merito con apprezzamento non sindacabile in questa sede se non sotto il profilo motivazionale (denuncia non proposta dalla ricorrente, nei limiti in cui ciò è ancora possibile - v. Cass., Sez. Un. n. 8053/2014) - l'avviso stesso concernesse certamente l'immobile per cui è processo e che in alcun modo esso potesse aver assunto valenza decettiva presso i potenziali interessati (si veda in termini, per un caso sostanzialmente sovrapponibile a quello che occupa, giacché concernente anche l'estensione del cespite, che si assumeva erronea, Cass. n. 15729/2011).

Ciò premesso, deve osservarsi che con la pubblicità c.d. straordinaria di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c., non devono necessariamente essere forniti tutti gli elementi di dettaglio del bene posto in vendita (ad esempio, riportandone pedissequamente la descrizione di cui all'ordinanza di vendita o di delega, o dello



stesso avviso redatto dal professionista delegato ex art. 173-*quater* disp. att. c.p.c.), ben potendo adottarsi un taglio di natura commerciale e di sintesi, come espressamente previsto dalla norma in discorso e come, all'evidenza, è avvenuto nella specie. Ciò che rileva, in realtà, è che la pubblicazione sia effettuata secondo quanto disposto dal giudice dell'esecuzione (v. Cass. n. 9255/2015) e che – a seguito della pubblicazione – ciascun potenziale offerente abbia la possibilità di approfondire quanto di suo interesse, ad es., mediante acquisizione di ogni più opportuna informazione presso il custode giudiziario (di cui deve essere infatti pubblicato il numero telefonico), mediante visita dell'immobile, ovvero mediante la lettura della relazione di stima, che nella specie – secondo quanto affermato nella stessa sentenza impugnata – è stata regolarmente pubblicata sui siti internet. Del resto, il giudice del merito ha poi accertato che altro avviso di vendita pubblicato (pure prodotto dalla società opponente, ma evidentemente su mezzo pubblicitario diverso dal sito internet in discorso) era del tutto conforme alle indicazioni della relazione di stima, ma la ricorrente non ha adeguatamente censurato le implicazioni derivanti da detta ulteriore valutazione. Né la stessa ricorrente ha dedotto che la pubblicazione che si pretende decettiva contravvenisse a contrarie specifiche disposizioni del giudice dell'esecuzione.

Da tutto quanto precede discendono, dunque e ad un tempo, l'inammissibilità della censura in esame, nonché la sua infondatezza, sicché essa dev'essere comunque disattesa.

**2.3** – Le doglianze, ancora, sono infondate in relazione alla questione del prezzo che la ricorrente assume ingiusto ex art. 586 c.p.c., giacché – pur vero essendo



che, nella specie, sussiste una rilevante differenza tra prezzo di stima e di aggiudicazione – il giudice del merito, con apprezzamento insindacabile in questa sede anche per quanto prima rilevato, ha escluso sussistessero fattori devianti:

*“vi è stata una successione di esperimenti di vendita regolarmente pubblicati, non consta vi siano state interferenze tali da alterare il procedimento di determinazione del prezzo o fatti preesistenti non conosciuti”* (p. 7).

All'evidenza, il Tribunale ha dunque fatto corretta applicazione della consolidata giurisprudenza al riguardo, dalla quale non v'è ragione di discostarsi (Cass. n. 18451/2015; Cass. n. 11116/2020).

**2.4** – L'ulteriore profilo di censura, sollevato specialmente col secondo mezzo, è infine inammissibile.

La ricorrente ha inteso denunciare il presunto *error in procedendo* in cui sarebbe incorso il Tribunale, per non aver considerato gli elementi probatori emergenti dagli atti ed idonei, a suo dire, a dimostrare l'ingiustizia del prezzo. Tuttavia, fermo restando che il prezzo non può dirsi ingiusto, per quanto prima evidenziato, costituisce ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità quello per cui *“una questione di violazione o di falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. non può porsi per una erronea valutazione del materiale istruttorio compiuta dal giudice di merito, ma, rispettivamente, solo allorché si allegghi che quest'ultimo abbia posto a base della decisione prove non dedotte dalle parti, ovvero disposte d'ufficio al di fuori dei limiti legali, o abbia disatteso, valutandole secondo il suo prudente apprezzamento, delle prove legali, ovvero abbia considerato come facenti piena prova, recependoli senza apprezzamento critico, elementi di prova soggetti invece a valutazione”* (Cass. n. 27000/2016;





Cass. n. 1229/2019). Detta impostazione è stata ulteriormente cesellata dalla successiva Cass., Sez. Un., n. 20867/2020, da cui sono stati tratti due specifici principi: 1) (Rv. 659037-01) *"In tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c.";* e 2) (Rv. 659037-02) *"In tema di ricorso per cassazione, la doglianza circa la violazione dell'art. 116 c.p.c. è ammissibile solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione".*



E' evidente che la censura in esame – essendosi denunciato il preteso mero errore nella valutazione degli elementi probatori - esula dai rigorosi confini posti dalla citata giurisprudenza, che si condivide, donde la sua inammissibilità.

**3.1** – Il terzo motivo è infondato, benché la motivazione della sentenza impugnata meriti di essere parzialmente integrata e corretta, ai sensi dell'art. 384, ult. comma, c.p.c.

Anzitutto, è certamente da escludere che, in caso di vendita giudiziale in cui l'esecutato sia un soggetto IVA e l'immobile sia inerente all'esercizio dell'impresa, dell'arte o della professione dell'esecutato stesso, ai sensi dell'art. 2 del d.P.R. n. 633/1972, il mancato pagamento dell'imposta di rivalsa da parte dell'aggiudicatario (sia esso o meno soggetto IVA e possa dunque, correlativamente, esercitare o meno la detrazione ex art. 19 d.P.R. cit.) determini la decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., giacché – come correttamente evidenziato da Cass. n. 7361/2015, non massimata sul punto – l'IVA non può essere considerata parte integrante del prezzo, attenendo invece alla tassazione del trasferimento immobiliare.

Correttamente, dunque, il Tribunale ha escluso doversi dichiarare la decadenza; del resto, la ricorrente ha anche omesso di indicare il termine entro il quale avrebbe dovuto effettuarsi il pagamento del saldo prezzo e, quindi, la data in cui – in mera ipotesi - detta decadenza avrebbe dovuto verificarsi, così a ben vedere incorrendo anche in inammissibilità ex art. 366, comma 1, n. 3, c.p.c., per *deficit* espositivo.

**3.2.1** – Ciò che però, al fondo, emerge dalla vicenda in esame e che stride con l'esigenza di trasparenza ed efficienza della gestione del procedimento esecutivo

in discorso, esigenza che permea l'intero sistema delle vendite forzate, è che a distanza di circa un lustro dall'emissione del decreto di trasferimento (certamente avvenuta dopo la proposizione dell'opposizione da parte dell'esecutata) possa ancora discutersi – per di più al di fuori della sede naturale in cui ciò potrebbe eventualmente avvenire, ossia in un giudizio di natura tributaria (v. *infra*) - di quale sia il corretto regime fiscale da applicare all'operazione. Infatti, ritiene la Corte trattarsi di questione che l'ufficio dinanzi al quale si procede è opportuno affronti e risolva *ex ante*, ossia prima della pubblicazione degli avvisi ex art. 490 c.p.c., nei limiti di quanto di sua competenza (v. *infra*), per evidenti esigenze informative (si tratta di un dato che, come pure in linea generale evidenzia lo stesso art. 490, comma 1, c.p.c., non può non interessare il pubblico).

In particolare, il professionista delegato, se nominato, deve opportunamente attivarsi, se del caso previo interpello alla competente D.R.E. dell'Agenzia delle Entrate ex art. 11, comma 1, lett. a), della legge n. 212/2000 (Statuto del contribuente), onde eventualmente inserire e precisare, nell'avviso ex art. 173-*quater* disp. att. c.p.c. e poi, se del caso, nelle relative pubblicazioni di cui all'art. 490 c.p.c., il regime cui è sottoposta la vendita: si tratta, infatti, di informazione che può assumere notevole importanza, in quanto idonea ad incidere sulla complessiva convenienza dell'acquisto e sulle conseguenti valutazioni da parte degli interessati. Né è ipotizzabile – quand'anche una tale attività "preventiva" sia mancata - che l'offerente, una volta resosi aggiudicatario del bene, possa essere abbandonato ad una condizione di incertezza in proposito o, correlativamente, che le ragioni dell'Erario possano essere semplicemente



obliterate dall'ufficio giudiziario, anche alla luce del principio generale evincibile dall'art. 36, ult. comma, d.P.R. n. 600/1973, circa l'obbligo di denuncia di violazioni tributarie da parte del giudice civile, in relazione a fatti conosciuti nell'esercizio delle funzioni; ciò tanto più che, per la stessa Agenzia delle Entrate, in base alla Risoluzione n. 62/E/2006, in caso di vendita soggetta ad IVA, il soggetto obbligato ad emettere la fattura "in nome e per conto" dell'esecutato e a versare l'imposta relativa alla vendita è proprio il professionista delegato, a prescindere dal fatto che l'esecutato sia reperibile o meno.

**3.2.2** – Ciò posto – impregiudicata ogni valutazione sulla correttezza o meno di tale orientamento agenziale di prassi (giacché la questione non costituisce oggetto del presente giudizio) e fermo restando che, all'evidenza, il giudice dell'esecuzione scaligero e l'ufficio nel suo complesso non si sono attenuti, nella specie, ai superiori dettami, così anche contribuendo al suddetto stato di incertezza circa il regime fiscale dell'operazione per cui è processo – si osserva che, nel decidere l'opposizione che occupa, il Tribunale ha ritenuto di doversi pronunciare anche riguardo alla debenza o meno dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, giungendo però ad affermazioni *in iure* decisamente erranee. Si è infatti ritenuto – in termini di totale contraddittorietà, come si vedrà – che l'operazione immobiliare in discorso fosse da considerare esente ai fini IVA, ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter, del d.P.R. n. 633/1972, e comunque soggetta al regime del c.d. *reverse charge*, sicché, nella sostanza, l'aggiudicatario non avrebbe dovuto comunque versare l'imposta; ciò, peraltro, senza dar conto del documento che, eventualmente, avrebbe potuto essere decisivo, ossia la fattura

ex art. 21 d.P.R. n. 633/1972, che la ricorrente assume di aver emesso e conseguentemente trasmesso sia al notaio delegato che alla ██████████

**3.2.3** – In proposito, deve anzitutto rimarcarsi che la valutazione circa l'assoggettamento ad imposta, sul piano qualitativo e quantitativo [relativo, cioè, all'individuazione dell'imposta stessa (IVA o registro), al regime dell'operazione e alla liquidazione del dovuto] compete in via esclusiva non già al giudice dell'esecuzione (ed eventualmente al Tribunale, in sede di opposizione ex art. 617 c.p.c.), ma all'Agenzia delle Entrate; al riguardo, come da prassi maggiormente invalsa, dopo l'aggiudicazione, il professionista delegato invita l'aggiudicatario ad effettuare un deposito di denaro in conto spese di trasferimento, salvo conguaglio all'esito della registrazione (nonché delle cancellazioni, questione che qui non rileva), previa interlocuzione informale con la stessa Agenzia delle Entrate, tesa ad una liquidazione preliminare, anche allo scopo di assicurare che le ragioni dell'Erario non vengano obliterate; ciò tanto più che, in proposito, l'art. 54, comma 2, del d.P.R. n. 131/1986 (T.U. Registro), nonché l'art. 11 del d.lgs. n. 347/1990 per l'imposta ipotecaria e catastale, prevedono la responsabilità diretta del cancelliere, cui può sostituirsi, in caso di delega ex art. 591-*bis* c.p.c. e di versamento delle somme occorrenti a sue mani, quella dello stesso professionista (v. Cass. n. 724/2019).

E' comunque intuitivo che, in relazione alle determinazioni dell'Amministrazione finanziaria, l'aggiudicatario che non condivida la relativa *taxatio* ben può assumere ogni iniziativa dinanzi al giudice dotato della relativa giurisdizione, ossia il giudice tributario, ex art. 19 d.lgs. n. 546/1992, se del caso anche



proponendo previamente (ossia, prima dell'emissione e conseguente registrazione del decreto di trasferimento) l'interpello suddetto.

Già solo per questo, dunque, il Tribunale avrebbe dovuto astenersi da ogni considerazione sul punto.

**3.2.4** – Ma quanto ritenuto dal Tribunale è erroneo anche per ragioni "interne" al sistema tributario, che è opportuno affrontare in questa sede, per le ragioni e nei termini che seguono.

Al riguardo, deve infatti evidenziarsi l'intrinseca contraddittorietà dell'affermazione del giudice del merito, secondo cui l'operazione immobiliare in discorso era da considerare esente, ex art. 10, n. 8-ter, del d.P.R. n. 633/1972, e comunque soggetta al meccanismo dell'inversione contabile (c.d. *reverse charge*), di cui all'art. 17, commi 5 e 6, d.P.R. cit. Infatti, delle due l'una: o l'operazione è esente, ex art. 10, cit., oppure, se effettivamente soggetta al regime dell'inversione contabile, è da considerare imponibile, ciò soltanto significando che il cessionario si costituisce debitore d'imposta in luogo del cedente.

In alcuni casi particolari, infatti, la normativa tributaria in tema d'IVA prescrive che alcuni adempimenti solitamente gravanti sul cedente (che nel sistema ordinario è il soggetto passivo dell'imposta, ai sensi dell'art. 17, comma 1, d.P.R. n. 633/1972) gravino, invece, sul cessionario che agisca nell'esercizio di imprese, arti o professioni (che sia cioè anch'egli un soggetto IVA). Infatti, il meccanismo del c.d. *reverse charge* è un regime derogatorio rispetto a quello ordinario, essendo previsto che - nel caso di cessioni di beni o servizi eseguite nel territorio dello Stato da soggetti non residenti nei confronti di soggetti passivi



stabiliti in Italia (art. 17 cit., comma 2), ovvero per determinate categorie di operazioni (essenzialmente individuate nello stesso art. 17 cit., commi 5 ss.) e concorrendo ulteriori condizioni che qui non interessano - il pagamento dell'imposta all'Erario gravi sul cessionario, tenuto anche ad una serie di adempimenti formali, quali *in primis* l'emissione della c.d. autofattura, con connessa registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi, sia in quello degli acquisti, di cui agli artt. 24 e 25 del d.P.R. cit.

In altre parole, l'assoggettamento dell'operazione al regime del *reverse charge* - e quindi la circostanza che il cessionario non sia tenuto a versare l'IVA di rivalsa al cedente, affinché questi, successivamente, adempia l'obbligazione tributaria, come di regola - non significa affatto che essa sia esente; si tratta, infatti, di un'operazione imponibile, in relazione alla quale l'imposta viene assolta dal cessionario e con modalità diverse da quella ordinaria (si veda, *ex multis*, Cass. n. 11927/2021).

Da quanto precede, discende dunque con assoluta evidenza l'erroneità dell'affermazione in parola da parte del giudice del merito, che peraltro vi è giunto - pur non dovendo farlo, come s'è visto - senza dar conto dell'esistenza dell'unico documento che, in ipotesi, avrebbe dovuto prendere in considerazione al riguardo, ossia la fattura emessa da CXXXXXX non risultando che l'aggiudicataria abbia, al contrario, emesso l'autofattura propria del regime del *reverse charge* (fatte salve, naturalmente, le valutazioni proprie dell'Amministrazione finanziaria in proposito, di cui non si ha notizia alcuna).

Ciò tanto più che le cessioni di fabbricati strumentali, ove il cedente sia l'impresa costruttrice, oppure abbia ristrutturato l'immobile e la cessione avvenga entro i



cinque anni successivi, sono comunque imponibili, ex art. 10, n. 8-ter, d.P.R. cit.; negli altri casi, invece, il cedente può comunque optare per l'imponibilità dell'operazione, esercitando la relativa opzione di cui allo stesso art. 10 cit., come pure emerge con chiarezza da quanto disposto dall'art. 17, comma 6, lett. a-bis, dello stesso d.P.R. Dal che deriva che – non trattandosi di attività dispositiva circa il bene pignorato, bensì di una scelta liberamente attribuita al cedente dalla normativa in tema d'IVA – detta opzione non può che essere esercitata dal debitore esecutato, che in proposito è opportuno sia adeguatamente interpellato dal professionista delegato (se del caso, assegnandogli un termine per la relativa comunicazione, fermo restando che in caso di mancata collaborazione da parte del debitore stesso il trasferimento è da intendersi soggetto alla regola generale dell'esenzione).

**3.2.5** – Peraltro, ove il trasferimento sia soggetto ad IVA, ai sensi dell'art. 40 T.U. Registro, sicché siano dovute l'imposta di registro (in misura fissa) e quella sul valore aggiunto (secondo il regime suo proprio), quest'ultima diviene esigibile non già con l'emissione del decreto di trasferimento, ma di norma ben prima, col versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario: infatti, la regola generale stabilisce che le cessioni che riguardano beni immobili si considerano effettuate *"nel momento della stipulazione"*, ex art. 6, comma 1, del d.P.R. n. 633/1972, ma stabilisce, in deroga, che nelle cessioni di beni *"per atto della pubblica autorità"* l'operazione si considera effettuata all'atto del pagamento del corrispettivo, ex art. 6, comma 2, lett. a, dello stesso d.P.R.


Pertanto, nella prospettata evenienza, poiché il momento di effettuazione dell'operazione coincide con il momento in cui sorge l'obbligo di fatturazione, ex



art. 21 del d.P.R. n. 633/1972, la fattura deve essere emessa anteriormente rispetto all'emissione del decreto di trasferimento (fatta salva l'ipotesi di cui all'art. 585, comma 3, c.p.c., in caso di contestualità), ed in essa deve esattamente indicarsi il relativo regime, compresa l'aliquota applicabile, ove non si tratti di operazione esente. E' del tutto ovvio, poi, che la relativa documentazione debba in ogni caso essere trasmessa al giudice dell'esecuzione, anche per consentirgli di inserire le necessarie indicazioni nello stesso decreto di trasferimento.

**3.2.6** – In definitiva, può astrattamente discutersi, in questa sede, se [REDACTED] abbia correttamente o meno emesso la fattura poi trasmessa al notaio delegato, ritenendo applicabile il regime ordinario e così costituendosi debitore d'imposta (v. Cass. n. 2065/2001), ovvero se essa abbia adeguatamente esercitato l'opzione per l'imponibilità secondo il nuovo regime circa i fabbricati strumentali, ai sensi del vigente art. 10, n. 8-ter, cit., e pertanto [REDACTED] fosse tenuta ad emettere l'autofattura (per essere l'operazione soggetta al *reverse charge*), o infine se l'operazione fosse invece effettivamente esente.

Ciò che in ogni caso rileva è che, se da un lato le questioni suddette attengono ai rapporti tra cedente, cessionario e Fisco (circa la debenza dell'imposta e il diritto di detrazione, questioni soggette alla giurisdizione del giudice tributario), nonché al rapporto tra cedente e cessionario (circa l'eventuale obbligazione di rivalsa, per il cui recupero il cedente deve agire dinanzi al giudice ordinario, stante la natura privatistica di tale rapporto – v., *ex multis*, Cass., Sez. Un., n. 6451/2016), sicché esulano comunque dai confini di questo processo, dall'altro lato – ed è per questo che qui se ne parla – è opportuno che l'ufficio giudiziario




dinanzi a cui si procede (nel suo complesso), ed in particolare il professionista delegato, se nominato, si attivino adeguatamente al fine di appurare, per quanto possibile e prima della pubblicazione degli avvisi ex art. 490 c.p.c., il regime tributario della vendita, in special modo ove l'esecutato sia un soggetto IVA e, quindi, il trasferimento immobiliare sia destinato a coinvolgerlo in misura assai significativa, sul piano fiscale. E' appena il caso di precisare, inoltre, che – in caso di beni strumentali – poiché l'imponibilità dell'operazione può dipendere anche dall'aver l'esecutato costruito l'immobile pignorato, ovvero dall'averlo ristrutturato (v. art. 10, lett. 8-ter, d.P.R. n. 633/1972), è parimenti opportuno che di ciò l'esperto stimatore dia conto nella perizia cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., in vista di una possibile cessione (seppur forzosa) infraquinquennale.

Tutto quanto precede sia al fine – come già detto – di informare il pubblico dei potenziali interessati, per ogni più conseguente valutazione circa la convenienza dell'acquisto, sia a tutela delle ragioni dell'Erario, sia infine anche a tutela delle esigenze dell'esecutato, in relazione alle potenziali ricadute dell'operazione immobiliare sulla propria posizione nei rapporti con lo stesso Erario.

#### **4.1 – Il quarto motivo è infondato.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire, sicché è indubbio che anche il singolo creditore, pignorante o intervenuto, può procedervi, come avvenuto nella specie.

Infatti, l'assegnazione in favore del creditore, disciplinata dagli artt. 505-507 c.p.c., nonché – per l'espropriazione immobiliare – dagli artt. 588-590-bis c.p.c. (quest'ultima disposizione nella peculiare forma dell'assegnazione in favore del terzo), costituisce senz'altro una facoltà, non certo un obbligo, per il creditore




stesso, tanto più che l'istituto può operare, quale modalità liquidatoria, in via alternativa e sussidiaria o successiva rispetto alla vendita del bene pignorato (v. Cass. n. 16799/2008): occorre, infatti, depositare la relativa istanza almeno dieci giorni prima della vendita fissata, ex art. 588 c.p.c., e solo in caso non vi siano offerte (ovvero, solo ove le stesse, anche all'esito della relativa gara, non superino il "prezzo base", ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c.) il giudice (o il professionista delegato) procede all'assegnazione. Ma poiché l'art. 571 c.p.c. ha una portata generale ed omnicomprensiva, nulla vieta che il creditore, allo scopo di perfezionare l'acquisto, possa preferire la partecipazione alla vendita, anziché la presentazione dell'istanza di assegnazione. In tal caso, però, l'eventuale aggiudicazione in suo favore non discende dalla sua qualità soggettiva, quanto piuttosto dalla circostanza che, all'esito del sub-procedimento di vendita, la propria offerta abbia avuto la meglio rispetto a quelle eventualmente proposte dai restanti interessati.

La decisione impugnata, sul punto, è quindi esente da ogni censura.

**5.1** – Il quinto motivo è inammissibile e comunque infondato.

A parte la considerazione che l'invocata circolare "restrittiva" del Presidente di sezione del Tribunale di Verona non è stata neanche riprodotta in ricorso, al di là del laconico riassunto offerto, con ogni conseguenza sul piano del *deficit* espositivo ex art. 366, comma 1, n. 3, c.p.c., nonché anche a prescindere dall'evidente difetto di specificità (neppure essendosi premurata la ricorrente di chiarire sotto quali profili il Tribunale avrebbe violato le norme rubricate), è di tutta evidenza che una circolare da chiunque adottata non può certo dettare disposizioni derogatorie rispetto a norme di legge, come quella per cui, in caso



di vendita deserta, può procedersi mediante ribasso del prezzo, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

Quali che fossero le disposizioni adottate dal Presidente di sezione sul punto, ed anche a prescindere dalla supposta "interpretazione autentica" da questi adottata, come pure accertato dal Tribunale, la questione è del tutto destituita di fondamento, perché incompatibile col sistema delle fonti del diritto.

**6.1** – Il sesto motivo è inammissibile, ancora per violazione dell'art. 366, comma 1, n. 3, c.p.c.

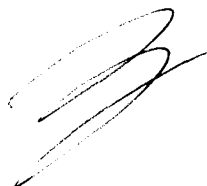
Infatti, la ricorrente ha ommesso di indicare, in ricorso, quale fosse il credito vantato dai creditori opposti, regolarmente costituitisi, né le attività dagli stessi svolte nel processo, onde raffrontarle con la liquidazione operata dal giudice del merito; in tal guisa, non si è dunque consentito a questa Corte di valutare, già sulla base della lettura del ricorso, la potenziale decisività della censura.

**7.1** – In definitiva, il ricorso è rigettato perché infondato. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza; nulla va disposto in relazione agli intimati, non avendo essi svolto difese.

In relazione alla data di proposizione del ricorso (successiva al 30 gennaio 2013), può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n.115 (nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228).

**P.Q.M.**

la Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore della controricorrente, liquidate in € 7.800,00 per compensi, oltre €

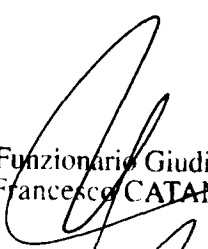


200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario spese generali in misura del 15%, oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n.115, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di cassazione, il giorno 8.3.2022.

Il Presidente  
Franco De Stefano



Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANTA

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
oggi, **18 MAG 2022**

Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANTA

