

TRIBUNALE DI PESCARA
Sezione Fallimentare

Relazione del Consulente nominato nel procedimento R.L.G. N. 53/2025

**"IMMOBILIARE COSTIERA S.R.L. SOCIETA'
BENEFIT"**

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Dott. RAFFAELE PERFETTO

Consulente [REDACTED]

§§§

I) PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], dottore commercialista con studio in [REDACTED] (tel. [REDACTED] – [REDACTED]), iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Pescara, a seguito di incarico ricevuto dal curatore dott. Raffaele Perfetto in data 23/01/2026 (*allegato n.1*), veniva nominato perito, al fine di eseguire una completa ricognizione dei crediti da superbonus, una stima ed uno studio di fattibilità in merito ai crediti d'imposta di proprietà della società "IMMOBILIARE COSTIERA S.R.L. SOCIETA' BENEFIT." sede legale in Pescara (PE) – Via [REDACTED] – C.F.– P.IVA [REDACTED]) dichiarata in Liquidazione Giudiziale dal Tribunale di Pescara con sentenza n.53 R.L.G. del 17/12/2025, riscontrabili tramite la consultazione del cassetto fiscale all'interno del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver eseguito gli accertamenti del caso ed esaminato la documentazione trasmessa dal curatore, presenta la seguente relazione tecnica.

II) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Preliminarmente, il sottoscritto ritiene opportuno far presente che la relazione tecnica è stata redatta sulla base degli atti e della documentazione forniti dal curatore, di seguito elencati:

- 1) Lista Movimenti Crediti non tracciabili, estrapolati in data 25/05/2026 dal cassetto fiscale della società in liquidazione giudiziale tramite le credenziali del curatore dott. Raffaele Perfetto (*allegato n.2*);
- 2) Lista Movimenti Crediti tracciabili, estrapolati in data 25/05/2026 dal cassetto fiscale della società in liquidazione giudiziale tramite le credenziali del curatore dott. Raffaele Perfetto (*allegato n.3*);
- 3) Contratto di cessione del credito d'imposta del 30/11/2021 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma della società [REDACTED] (*allegato n.4*);
- 4) Contratto di cessione del credito d'imposta del 03/03/2022 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma della società [REDACTED] (*allegato n.5*);

- 5) Contratto di cessione del credito d'imposta del 13/09/2023 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma della società [REDACTED] [REDACTED] (allegato n.6);
- 6) Contratto di cessione del credito d'imposta del 16/09/2023 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma della società [REDACTED] [REDACTED] (allegato n.7);
- 7) Contratto di cessione del credito d'imposta del 10/10/2023 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma dell' [REDACTED] [REDACTED] (allegato n.8);
- 8) Contratto di cessione del credito d'imposta del 16/10/2023 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma del Sig. [REDACTED] (allegato n.9);
- 9) Fattura n.1 del 12/01/2021 emessa nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ristrutturazione dell'edificio con miglioramento sismico e riqualificazione energetica art.14 e art.16 del DL 04 giugno 2013 n.63 (III SAL) (allegato n.10);
- 10) Fattura n.2 del 11/02/2021 emessa nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ristrutturazione dell'edificio con miglioramento sismico e riqualificazione energetica art.14 e art.16 del DL 04 giugno 2013 n.63 (IV SAL) (allegato n.11);
- 11) Fattura n.3 del 23/03/2021 emessa nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ristrutturazione dell'edificio con miglioramento sismico e riqualificazione energetica art.14 e art.16 del DL 04 giugno 2013 n.63 (V SAL) (allegato n.12);
- 12) Fattura n.4 del 29/03/2021 emessa nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ristrutturazione dell'edificio con miglioramento sismico e riqualificazione energetica art.14 e art.16 del DL 04 giugno 2013 n.63 (I SAL ECOBONUS) (allegato n.13);
- 13) Fattura n.6 del 14/04/2022 emessa nei confronti del Condominio [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria con miglioramento sismico ed efficientamento energetico art.14 e art.16 del DL 04 giugno 2013 n.63 con modalità previste dall'art.10 D.L. 34/2019 convertito in

- L.58/2019 e dagli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020 (SAL FINALE SISMA BONUS 110%) (allegato n.14);
- 14) Fattura n.39 del 22/09/2022 emessa nei confronti del Condominio [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria con miglioramento sismico ed efficientamento energetico art.14 e art.16 del DL 04 giugno 2013 n.63 con modalità previste dall'art.10 D.L. 34/2019 convertito in L.58/2019 e dagli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020 (I SAL SISMA BONUS 110%) (allegato n.15);
- 15) Cantiere Condominio [REDACTED], sito nel comune di [REDACTED]: documentazione I SAL ECOBONUS costituita da asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n.34/2020 del 28/09/2023 Codice Identificativo ENEA [REDACTED] completa (allegato n.16); documentazione II SAL ECOBONUS costituita da asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n.34/2020 del 27/03/2024 Codice Identificativo ENEA [REDACTED] completa (allegato 17); documentazione III SAL ECOBONUS costituita da asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n.34/2020 del 06/03/2026 Codice Identificativo ENEA [REDACTED] completa (allegato 18);
- 16) Cantiere Condominio [REDACTED], sito nel comune di [REDACTED]: documentazione I SAL SISMABONUS costituita da Allegato B asseverazione ai sensi dell'art.3 del D.M. 28 febbraio 2017 (allegato n.19), Allegato 1 Stato di avanzamento lavori n.1 del 30/05/2022 a firma dell'Ing. [REDACTED] (allegato n.20); documentazione II SAL SISMABONUS costituita Allegato 1 Stato di avanzamento lavori n.2 del 30/11/2023 a firma dell' [REDACTED] (allegato n.21); Allegato B asseverazione ai sensi dell'art.3 del D.M. 28 febbraio 2017 del 30/12/2025 (allegato n.22), Allegato B1- Attestazione del direttore dei lavori ai sensi dell'art.3 comma 4-ter del D.M. 28 febbraio 2017 del 22/12/2025 a firma dell' [REDACTED] (allegato n.23);
- 17) [REDACTED] Responsabilità civile professionale asseveratori dell' [REDACTED] stipulata in data 23/02/2026,

massimale in aggregato previsto per periodo assicurativo € 1.000.000,00
(allegato n.24);

18) Fattura n.15 del 25/10/2021 emessa nei confronti della società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED].
[REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria con miglioramento
sismico ed efficientamento energetico art.14 e art.16 del DL 04 giugno
2013 n.63 con modalità previste dall'art.10 D.L. 34/2019 convertito in
L.58/2019 e dagli artt. 119 e 121 del D.L: 34/2020 (I SAL SISMABONUS
110%) (allegato n.25);

19) Fattura n.17 del 27/12/2021 emessa nei confronti del Condominio [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED].
[REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria con miglioramento
sismico ed efficientamento energetico art.14 e art.16 del DL 04 giugno
2013 n.63 con modalità previste dall'art.10 D.L. 34/2019 convertito in
L.58/2019 e dagli artt. 119 e 121 del D.L: 34/2020 (II SAL SISMABONUS
110%) (allegato n.26);

20) Cantiere Condominio [REDACTED] Quadro tecnico generale SAL
finale sismabonus a firma dell' [REDACTED], Allegato 1
Stato Avanzamento Lavori n.1 ai sensi dell'art.3 comma 4-ter del D.M. 28
febbraio 2017 Intervento di riduzione del rischio sismico e della
costruzione; Allegato B1 Attestazione del Direttore dei lavori ai sensi
dell'art.3 comma 4-ter del D.M. 28 febbraio 2017 Intervento di riduzione
dei rischio sismico e della costruzione; Allegato B2 Attestazione del
Collaudatore statico ai sensi dell'art.3 comma 4-ter del D.M. 28 febbraio
2017 Intervento di riduzione dei rischio sismico e della costruzione;
Tabella II sal sismabonus timbrata e firmata dall' [REDACTED]
[REDACTED] (allegato n.61);

21) Cantiere Condominio [REDACTED] Comunicazione dell'opzione I
SAL SISMABONUS trasmessa dal vistatore [REDACTED] ad
Agenzia delle Entrate in data 25/10/2021 e comprensiva della ricevuta di
avvenuto ricevimento (CIR20) (allegato n.27);

22) Cantiere Condominio [REDACTED] Comunicazione dell'opzione II
SAL SISMABONUS ERRATA trasmessa dal vistatore [REDACTED]

- ██████████ ad Agenzia delle Entrate in data 28/12/2021 e comprensiva della ricevuta di avvenuto ricevimento (CIR20) (allegato n.28);
- 23) Lista Movimenti Crediti non tracciabili, Codice Tributo 6921 in attesa di accettazione riferiti al Il Sal Sismabonus ERRATO Cantiere Condominio ██████████, estrapolati dal cassetto fiscale della società in liquidazione giudiziale tramite le credenziali del curatore dott. Raffaele Perfetto in data 10/09/2026 (allegato n.29);
- 24) Lista Movimenti Crediti non tracciabili, Codice Tributo 6921 rifiutati riferiti al Il Sal Sismabonus ERRATO Cantiere Condominio ██████████ estrapolati dal cassetto fiscale della società in liquidazione giudiziale tramite le credenziali del curatore dott. Raffaele Perfetto in data 10/09/2026 (allegato n.30); Nota credito n.1 del 07/04/2022 in riferimento al Il Sal Sismabonus ERRATO Cantiere Condominio ██████████, a completo storno della fattura n. 17 del 27/12/2021 (allegato n.31);
- 25) Cantiere Condominio ██████████ Fattura n.45 del 26/11/2025 Sal Finale Sismabonus (allegato n.32); Comunicazione dell'opzione SAL FINALE SISMABONUS trasmessa dal vistatore ██████████ ██████████ ad Agenzia delle Entrate in data 10/03/2026 (allegato n.33); Fatture SAL FINALE ECOBONUS (allegato n.34); Comunicazione Fine Lavori inoltrata dall'Amministratore di Condominio al ██████████ unitamente alla ricevuta di protocollo (allegato n. 58); Dichiarazione di Regolare Esecuzione – art.11 Reg.3/2023 inoltrata dal Direttore dei Lavori all'Ufficio sismico di ██████████ unitamente alla ricevuta telematica di presentazione (allegato n.59);
- 26) Cantiere Condominio ██████████: Fattura n.96 del 12/12/2025 Sal Finale Sismabonus (allegato n.35) e bonifico attestante il pagamento della quota a carico del committente sulle parti comuni (allegato n.36); Fatture SAL FINALE ECOBONUS (allegato n.37) e bonifici attestanti il pagamento della quota a carico dei committenti sulle parti private (allegato n.38);
- 27) Cantiere Condominio ██████████ sito nel comune di ██████████ documentazione I SAL ECOBONUS costituita da asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n.34/2020 del 08/02/2024 Codice Identificativo ENEA ██████████ completa

(allegato n.39); documentazione II SAL FINALE ECOBONUS costituita da asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n.34/2020 del 24/02/2026 Codice Identificativo ENEA [REDACTED] completa (allegato N.40); Quadro Economico Sal Finale Sismabonus ed Ecobonus (allegato N.41);

- 28) Cantiere Condominio [REDACTED] sito nel comune di [REDACTED]
documentazione I SAL SISMABONUS costituita da Allegato B asseverazione ai sensi dell'art.3 del D.M. 28 febbraio 2017, (allegato n.42), Allegato 1 Stato di avanzamento lavori n.1 del 28/10/2023 a firma dell'Arch. [REDACTED] (allegato n.43); documentazione II SAL SISMABONUS costituita Allegato 1 Variante Stato di avanzamento lavori n.2 del 12/01/2024 a firma dell'[REDACTED] (allegato n.44); Allegato B Variante asseverazione ai sensi dell'art.3 del D.M. 28 febbraio 2017 del 29/12/2023 (allegato n.45), Allegato B1 Sal finale - Attestazione del direttore dei lavori ai sensi dell'art.3 comma 4-ter del D.M. 28 febbraio 2017 del 24/11/2025 a firma dell'[REDACTED] (allegato n.46); Allegato B Variante Sal finale del 24/11/2025 a firma dell'[REDACTED] (allegato n.47);
- 29) Contratto di cessione del credito d'imposta del 24/06/2024 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma della [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] (allegato n.48);
- 30) Contratto di cessione del credito d'imposta del 02/08/2024 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma della [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] (allegato n.49);
- 31) Contratto di cessione del credito d'imposta del 30/04/2024 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma della [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] (allegato n.50);
- 32) Contratto di cessione del credito d'imposta del 03/12/2024 per interventi edilizi ammessi al Superbonus 110% a firma dell'[REDACTED] (allegato n.51);

- 33) Accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di [REDACTED] numero atto [REDACTED] relativo all'annualità 2022 (allegato n.52);
- 34) Accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di [REDACTED] numero atto [REDACTED] relativo all'annualità 2023 (allegato n.53);
- 35) Accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di [REDACTED] numero atto [REDACTED] relativo all'annualità 2024 (allegato n.54);
- 36) Accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di [REDACTED] numero atto [REDACTED] relativo all'annualità 2025 (allegato n.62);
- 37) Cartella di pagamento n. [REDACTED] emessa da Agenzia Entrate e Riscossione provincia di [REDACTED] per il recupero dei crediti d'imposta annualità 2022 – 2023 - 2024 intestata alla società [REDACTED] (allegato n.55);
- 38) Cartella di pagamento n. [REDACTED] emessa da Agenzia Entrate e Riscossione provincia di [REDACTED] per il recupero dei crediti d'imposta annualità 2022 – 2023 - 2024 intestata alla società in liquidazione in qualità di coobbligato (allegato n.56);
- 39) Cartella di pagamento n. [REDACTED] emessa da Agenzia Entrate e Riscossione provincia di [REDACTED] per il recupero dei crediti d'imposta annualità 2025 intestata alla società [REDACTED] (allegato n.57);
- 40) Cartella di pagamento n. [REDACTED] emessa da Agenzia Entrate e Riscossione provincia di [REDACTED] per il recupero dei crediti d'imposta annualità 2025 intestata alla società in liquidazione in qualità di coobbligato (allegato n.63);
- 41) Copia di accettazione di accordo quadro di cessione del credito stipulato tra la società [REDACTED]. Con sede in [REDACTED] P.IVA del [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e la società Immobiliare Costiera Srl (allegato n.64);

Occorre precisare che, in fase di redazione della presente perizia, sono stati richiesti ulteriori documenti integrativi riguardanti le opere che hanno generato i crediti d'imposta. Nel dettaglio:

1. Documentazione completa I SAL SISMABONUS Cantiere [REDACTED];
2. Contratti di cessione dei crediti d'imposta stipulati con la società [REDACTED]
[REDACTED] P.IVA del [REDACTED];
3. Documentazione relativa al Cantiere Condominio [REDACTED]
inerenti lavori di ecobonus e sismabonus.

Si precisa che, a fronte di tale richiesta, a mezzo mail è stata ricevuta esclusivamente la documentazione relativa al Cantiere di [REDACTED].

III) RELAZIONE PERITALE

Le risultanze delle verifiche e dei conteggi richiesti al sottoscritto CTU sono state riportate nella tabella allegata (*allegato n.60*) che forma parte integrante e sostanziale della presente relazione tecnica. Occorre premettere che, sulla base delle indicazioni fornite dal curatore dott. Raffaele Perfetto, la presente relazione peritale ha lo scopo di operare un'analisi approfondita di tutti i crediti, derivanti da lavori Superbonus 110% e Sismabonus ordinario, presenti nella sezione del cassetto fiscale prevista dal portale dell'Agenzia delle Entrate, individuando la natura dei medesimi, quantificando i crediti maturati e già ceduti, focalizzando l'attenzione sui crediti ancora in possesso della società sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale da porre in vendita, secondo le modalità previste nel CCII..

Occorre precisare che, trattandosi di una procedura concorsuale, la documentazione esaminata non risulta del tutto completa e non consente di comprendere chiaramente se siano rispettati tutti i requisiti di legge, presupposto necessario per la maturazione dei crediti in esame e per il corretto utilizzo dei medesimi. La documentazione esaminata, trasmessa dal curatore dott. Raffaele Perfetto, afferisce a molteplici cantieri edili. In ordine all'ottenimento delle agevolazioni fiscali in oggetto, si dà atto che i numerosi professionisti abilitati hanno già rilasciato i prescritti visti di conformità ed asseverazioni circa la regolare esecuzione dei lavori oggetto di analisi, attestando, sotto la propria responsabilità, la regolarità, correttezza e

completezza degli atti. A tal proposito occorre ricordare che, secondo quanto previsto dal principio contabile OIC n.15 (paragrafo 4) emanato nel dicembre 2016 ed aggiornato con gli emendamenti il 4 maggio 2022, il 19 aprile 2023 ed il 18 marzo 2024, *"i crediti rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti"*.

I crediti superbonus ed ecobonus ordinari, oggetto della presente perizia e che potranno essere ceduti, sono crediti fiscali verso lo Stato, con i quali poter compensare i debiti o ridurre le imposte dovute e saranno valutati dallo scrivente **al valore nominale**, ossia all'importo riportato sul certificato del titolo stesso. Pertanto, saranno oggetto di valutazione le seguenti categoria dei crediti, distinti per codice tributo, di seguito riportati:

1. **Crediti non tracciabili (codice tributo 6921) superbonus ceduto art. 119 D.L. 34/2020** annualità 2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 per un importo complessivo di **€ 4.454.109,00** (allegato n.2);
2. **Crediti non tracciabili (codice tributo 6922) superbonus ceduto art. 119 D.L. 34/2020** annualità 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028 - 2029 - 2030 - 2031 per un importo complessivo di **€ 1.932.387,00** (allegato n.2);
3. **Crediti non tracciabili (codice tributo 6923) superbonus ceduto art. 119 D.L. 34/2020** annualità 2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 per un importo complessivo di **€ 11.899.872,00** (allegato n.2);
4. **Crediti non tracciabili (codice tributo 7711) sconto superbonus art.119 D.L. 34/2020** annualità 2023 - 2024 - 2025 - 2026 per un importo complessivo di **€ 859.788,00** (allegato n.2);
5. **Crediti tracciabili (codice tributo 7711) sconto superbonus art.119 D.L. 34/2020** opz. da 01/04/2023, annualità 2023-2024-2025-2026 per un importo complessivo di **€ 6.666.864,00** (allegato n.3);
6. **Crediti tracciabili (codice tributo 7718) sconto superbonus art.119 D.L. 34/2020** opz. da 01/04/2023, annualità 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 per un importo complessivo di **€ 4.437.860,00** (allegato n.3);

7. **Crediti tracciabili (codice tributo 7719) sconto superbonus art.119 D.L. 34/2020** opz. da 01/04/2023, annualità 2026 – 2027 – 2028 – 2029 per un importo complessivo di € **28.313,204,00** (*allegato n.3*);
8. **Crediti tracciabili (codice tributo 7739) sconto superbonus art.119 D.L. 34/2020** opz. da 01/04/2023, annualità 2025 – 2026 – 2027 – 2028 - 2029 per un importo complessivo di € **2.692.800,00** (*allegato n.3*);

Di seguito una breve panoramica del quadro di riferimento ed in particolare del **Decreto-legge n. 34 del 2020 (Decreto Rilancio)** che ha previsto misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro ed all'economica nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19.

In particolare, il "Superbonus 110%" è un'agevolazione fiscale disciplinata dall'art. 119 del medesimo decreto, consistente in una detrazione del 110% delle spese sostenute, a partire dal 1° luglio 2020, per la realizzazione di specifici interventi, finalizzati all'efficienza energetica o al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Tra gli interventi agevolati erano previsti anche l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Per le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021 era prevista una detrazione ripartita in 5 quote annuali di pari importo, mentre a partire dal 1° gennaio 2022, la detrazione è stata riconosciuta in 4 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi, e se non utilizzati entro la fine dell'annualità di riferimento, tali crediti non potevano più essere impiegati, con la conseguente perdita a carico dell'impresa che li aveva conseguiti (art. 121 comma 3 Decreto Rilancio).

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, l'originario art. 121 del citato decreto-legge, nel comma 1, aveva previsto **due fattispecie alternative alla detrazione:**

1. era possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni e servizi (**sconto in fattura**) con il vantaggio di non avere alcuno esborso economico a carico del committente;

2. era possibile effettuare la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante e, conseguentemente, monetizzare il credito medesimo.

In buona sostanza i committenti-beneficiari del bonus edilizio potevano fruirne mediante un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore (impresa appaltatrice o general contractor) che avevano effettuato gli interventi edilizi ovvero trasformare la propria detrazione in corrispondente importo del credito di imposta cedibile ad altri soggetti.

La cessione poteva essere disposta in favore:

- dei fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito ed intermediari finanziari.

La cessione del credito non era altro, quindi, che il trasferimento di un credito da una persona (chiamata **cedente**) ad un'altra (chiamata **cessionario**), dietro la dazione di un corrispettivo determinato dall'accordo delle parti.

Esistono due modalità di cessione del credito d'imposta:

1. pro soluto
2. pro solvendo

In caso di **cessione del credito pro-soluto**, il cedente è sollevato da ogni responsabilità in merito all'adempimento da parte del debitore, ed il cessionario si fa carico del rischio dell'inadempimento. L'unico onere a carico del cedente è provare che il credito esista e può essere ceduto, e che non sussistano particolari vizi e tantomeno cause di annullamento o nullità.

Situazione diversa è quella della **cessione del credito pro solvendo**, in quanto il cedente deve garantire che il debitore eseguirà la prestazione dovuta. In caso di inadempimento il cessionario potrà rivolgersi al cedente, che a sua volta è tenuto a pagare la somma dovuta dal debitore. In tale ipotesi il rischio dell'inadempimento è ad esclusivo carico del cedente, che non deve solo garantire l'esistenza del credito, ma anche la solvibilità del medesimo. In caso contrario sarà il cedente l'unico responsabile e su questi ricadrà l'obbligo del pagamento.

Le note vicende giudiziarie che hanno portato la magistratura ad indagare riguardo le truffe nella gestione del superbonus, successivamente emerse all'introduzione di tale agevolazione, hanno spinto il legislatore ad adottare, a partire dal c.d. Decreto Antifrodi (D.L.157/2021), una serie di misure volte ad irrigidire le regole di cessione di tali bonus, in un primo momento non sottoposte ad alcun controllo, in particolar modo nei lavori riguardanti i cosiddetti "bonus facciate".

Si è determinato, quindi, un importante effetto sul mercato: si è passati da un concetto di credito agevolativo come "bene fungibile", una sorta di nuova moneta fiscale cedibile senza limiti (*crediti non tracciabili*), ad un credito definibile come "bene infungibile", dotato di un codice univoco, individuabile con assoluta certezza, cedibile limitatamente e la cui circolazione sul mercato comporta peculiari adempimenti (*crediti tracciabili*).

I **crediti non tracciabili** sono tutti quelli comunicati all'Agenzia delle Entrate fino al 30 aprile 2022 e destinati in via automatica alla compensazione, salvo diversa comunicazione da parte del titolare; i **crediti tracciabili** sono invece quelli comunicati al fisco successivamente al 1° maggio 2022, nascevano soltanto per la cessione a terzi e, nel caso di opzione per l'utilizzo in compensazione, occorreva effettuare espressamente tale scelta. Ogni rata dei crediti tracciabili è identificata da un codice identificativo univoco che consente di individuare il cantiere di riferimento e, in caso di cessione, non è possibile cedere una parte della rata annuale.

Tali accortezze, introdotte dalle numerose modifiche legislative, hanno sicuramente limitato la commerciabilità dei crediti da superbonus, hanno creato diffidenza tra gli operatori del mercato, generando forti speculazioni, ma contemporaneamente hanno anche ridotto i rischi di truffa.

Nessuna differenza è invece prevista con riferimento al periodo entro cui è possibile compensare la singola rata dell'agevolazione. Pertanto, sia i crediti "tracciabili" che i "non tracciabili", presenti nel cassetto fiscale, possono essere utilizzati in compensazione tramite modello F24, **esclusivamente entro il 31/12 dell'anno di competenza**. Trascorso tale termine, se il credito non viene utilizzato o ceduto, non vi è più alcuna possibilità di utilizzo da parte del possessore del credito.

Esposte tali necessarie premesse che definiscono un quadro di riferimento normativo in continua evoluzione, il sottoscritto CTU si è soffermato nella verifica e nella valutazione dei crediti derivanti da bonus edilizi riscontrabili tramite la consultazione del cassetto fiscale all'interno del sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla società IMMOBILIARE COSTIERA S.R.L. SOCIETA' BENEFIT, con sede in Pescara (PE) in [REDACTED] P.IVA e C.F. [REDACTED], la cui consistenza complessiva risulta pari ad € **61.256.875,00.**

L'esame e la valutazione sono stati effettuati suddividendo i crediti in base ai rispettivi codici tributo:

- a) Crediti non tracciabili codice tributo **6921**, crediti ricevuti ed accettati € **3.204.243,00**, crediti ricevuti e rifiutati per € **1.249.866,00.**
- b) Crediti non tracciabili codice tributo **6922**, crediti ricevuti ed accettati € **1.932.387,00.**
- c) Crediti non tracciabili codice tributo **6923**, crediti ricevuti ed accettati € **11.899.872,00.**
- d) Crediti non tracciabili codice tributo **7711**, crediti ricevuti ed accettati € **612.711,00**, crediti ricevuti e rifiutati per € **247.017,00.**
- e) Crediti tracciabili codice tributo **7711**, crediti ricevuti ed accettati € **6.248.661,00**, crediti ricevuti e rifiutati per € **418.203,00.**
- f) Crediti tracciabili codice tributo **7718**, crediti ricevuti ed accettati € **4.437.860,00.**
- g) Crediti tracciabili codice tributo **7719**, crediti ricevuti ed in attesa di accettazione € **1.069.934,00** crediti ricevuti ed accettati € **26.527.375,00**, crediti ricevuti e rifiutati € **715.895,00.**
- h) Crediti tracciabili codice tributo **7739**, crediti ricevuti ed accettati € **2.692.800,00.**

a) CREDITI NON TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 6921

Codice tributo 6921 - SUPERBONUS 110 CEDUTO ART. 119 DL N. 34-2020														
Anno	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Credito compensato nel modello F24 (*)			Credito utilizzabile nel modello F24	Cedibilità dei crediti			
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	Prenotato	Utilizzato	TOTALE		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati
2022	0,00	640.848,60	249.973,20	40.644,40	314.044,00	104.664,40	0,00	286.160,20	286.160,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2023	0,00	640.848,60	249.973,20	40.644,40	314.044,00	104.664,40	0,00	286.160,20	286.160,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	0,00	640.848,60	249.973,20	40.644,40	314.044,00	104.664,40	0,00	286.160,20	286.160,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2025	0,00	640.848,60	249.973,20	40.644,40	314.044,00	104.664,40	0,00	286.160,20	286.160,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	0,00	640.848,60	249.973,20	40.644,40	314.044,00	104.664,40	0,00	0,00	0,00	286.160,20	286.160,20	0,00	0,00	0,00
Totale	0,00	3.204.243,00	1.249.866,00	203.222,00	1.570.220,00	523.322,00	0,00	1.144.640,80	1.144.640,80	286.160,20	286.160,20	0,00	0,00	0,00

La tabella riportata è stata estrapolata, in data 25/05/2026, dal cassetto fiscale della società posta in liquidazione e raffigura i crediti contraddistinti con codice tributo **6921** per un valore complessivo di **€ 4.454.109,00**.

Si tratta di crediti per lavori Superbonus 110% articolo 119 del D.L. Rilancio (D.L. 34/2020) per lavori di efficientamento energetico (ecobonus) e messa in sicurezza statica (sismabonus). Nella disciplina del Superbonus 110%, la ripartizione in 5 anni era prevista esclusivamente per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

Dall'analisi della posizione emerge che i crediti pari ad € 3.204.243,00 risultano regolarmente accettati dalla società, la quota pari ad € 1.249.866,00 è stata oggetto di rifiuto, mentre la quota pari ad € 203.222,00 è stata ceduta ma risulta ancora in attesa di accettazione da parte del cessionario.

È opportuno chiarire la natura di una parte dei crediti rifiutati e di quelli in attesa di accettazione.

Nello specifico, una quota dei crediti rifiutati dalla società in liquidazione, pari a € 523.322,00, e l'intera quota dei crediti in attesa di accettazione, pari a € 203.222,00, per un ammontare complessivo di **€ 726.542,00**, derivano dalla detrazione fiscale del 110% collegata alla fattura n. 17 del 27/12/2021 che presenta uno sconto in fattura pari ad **€ 660.497,63** (allegato n. 26).

Tale fattura è stata emessa dalla Immobiliare Costiera Srl nei confronti del Condominio [REDACTED] (sito a [REDACTED]) ed è relativa al II SAL **SISMABONUS** (Stato Avanzamento Lavori finale).

Come si evince dal quadro economico, Allegato 1, Allegato B1 ed Allegato B2 (*allegato n.61*) e dalla documentazione inerente al primo Stato Avanzamento Lavori (I SAL), l'importo fatturato a saldo ha determinato il superamento del limite massimo di spesa agevolabile previsto dalla normativa sul **Sismabonus**. Nello specifico, il quadro economico fissa il tetto massimo ammissibile in € **1.536.000,00** (calcolato su € 96.000,00 per ciascuna delle 16 unità abitative). Tuttavia, la sommatoria tra la comunicazione di opzione inviata all'Agenzia delle Entrate per il I SAL, pari ad € 972.931,24 (*allegato n.27*) e quella per il II SAL finale pari ad € 660.497,63 (*allegato n.28*), genera un ammontare complessivo di € **1.633.428,87**, importo che eccede la soglia massima di spesa stabilita dalla legge.

Questo superamento del massimale normativo ha determinato la presenza, all'interno del **cassetto fiscale**, di crediti d'imposta eccedenti la soglia massima di legge. Di conseguenza lo stato dei crediti scaturiti dalla comunicazione d'opzione del II SAL, è la seguente:

- Crediti pari ad € **203.222,00** (*allegato n.29*) parzialmente ceduti: risultano al momento congelati e in **attesa di accettazione**, blocco derivante direttamente dall'errore sul superamento del massimale.
- Crediti pari ad € **523.322,00** residui: Sono stati ufficialmente rifiutati dalla società cessionaria che aveva concesso lo sconto in fattura (*allegato n.30*);

Al fine di rimediare a tale anomalia e ricondurre la contabilità nei parametri stabiliti dalla legge, si è provveduto alla rettifica della fatturazione con l'emissione della nota credito n.1 del 07/04/2022 (*allegato n.31*) e alla conseguente ripresentazione della documentazione.

Nello specifico, in data 14 aprile 2022, è stata emessa la nuova fattura n. 6 (*allegato n.14*) per un importo ridotto pari a € **557.068,66**. A seguito di questa emissione, è stata inviata una nuova comunicazione di opzione all'Agenzia delle Entrate nel corso del 2022. Tale trasmissione telematica ha generato nel cassetto fiscale un nuovo codice tributo (7711), specifico per i crediti sorti in tale annualità. L'importo di questa seconda* comunicazione, sommato al I SAL originario, ha permesso di rientrare perfettamente all'interno dei limiti massimi consentiti dalla normativa, isolando la posizione contabile regolare da quella errata del flusso precedente.

Pertanto, il credito d'imposta totale per il codice tributo 6921, a disposizione della società, ammonta a 3.204.243,00 euro. Questa somma complessiva è suddivisa in 5 quote annuali da 640.848,60 euro ciascuna, in un arco temporale che va dall'anno 2022 fino all'anno 2026.

La singola quota annuale di 640.848,60 euro, si divide in tre precise destinazioni:

- **314.044 euro**, è stata oggetto di cessione, per tutte le annualità, a soggetti terzi che hanno regolarmente accettato il passaggio sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate.
- **286.160,20 euro**, è stata utilizzata in compensazione direttamente dalla società in liquidazione giudiziale tramite i modelli F24 per le annualità 2022 – 2023 – 2024 - 2025. Residua la quota di credito d'imposta relativa all'annualità 2026 che risulta ancora disponibile, entro i termini di legge, per l'utilizzo diretto tramite compensazione nei modelli F24 o per la monetizzazione tramite cessione a terzi.
- **40.644,40 euro** per singola annualità risulta attualmente non disponibile, in quanto la relativa cessione è ancora in attesa di formale accettazione da parte del soggetto cessionario. Si evidenzia che per le quote relative alle annualità 2022, 2023, 2024 e 2025 sono ampiamente decorsi i termini ordinari di utilizzo in compensazione e di ulteriore cessione; pertanto, tali importi sono da considerarsi definitivamente irrecuperabili per la procedura.

In merito a tali crediti, come già anticipato, la quota pari a € 1.570.220,00 è stata interamente ceduta e monetizzata dalla Società in liquidazione. Dall'analisi della documentazione è emerso che le operazioni di cessione sono state perfezionate mediante due contratti, entrambi oggetto di verifica, nel dettaglio:

1. contratto di cessione sottoscritto in data 30 novembre 2021. La società in liquidazione ha perfezionato la cessione di una parte di crediti (codice tributo 6921) a favore della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]. L'operazione finanziaria ha riguardato il trasferimento di un credito del valore nominale complessivo di € 500.000,00 strutturato in

cinque quote annuali costanti da € 100.000,00 ciascuna, con un orizzonte temporale di utilizzo fiscale compreso tra gli anni 2022 e 2026. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un corrispettivo di € 468.183,00 (allegato n.4).

2. contratto di cessione sottoscritto in data 03 marzo 2022. La società in liquidazione ha perfezionato la cessione pro-soluto di una parte di crediti a favore della società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], Viale [REDACTED] C.F. - P.IVA [REDACTED]. L'operazione finanziaria ha riguardato il trasferimento di un credito del valore nominale complessivo di € 1.070.219,00 strutturato in cinque quote annuali costanti da € 214.043,80 ciascuna, con un orizzonte temporale di utilizzo fiscale compreso tra gli anni 2022 e 2026. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un corrispettivo di € 992.307,98 corrispondente al 92,72% del valore nominale del credito d'imposta oggetto di cessione (allegato n.5). In base alle risultanze contrattuali, l'oggetto della cessione è costituito dai crediti d'imposta maturati in relazione al primo Stato Avanzamento Lavori (SAL), eseguiti presso il Condominio di [REDACTED], sito nel Comune di [REDACTED]. Si evidenzia, tuttavia, l'assenza delle asseverazioni tecniche relative al cantiere, circostanza che impedisce la verifica della correttezza dei dati.

La quota principale dei crediti (€ 1.930.810,02), identificata dal codice tributo 6921, scaturisce dalla fattura n. 15 del 25/10/2021 (allegato n.25). Tale documento è stato emesso dalla società in liquidazione nei confronti della società [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con sede legale a [REDACTED] in [REDACTED]. Il credito si riferisce a interventi edilizi eseguiti presso il cantiere di [REDACTED], situato in [REDACTED] e censito al [REDACTED]. Allo stato attuale, la procedura non dispone di ulteriore documentazione tecnica o contrattuale relativa al cantiere. Di conseguenza, non è possibile verificare la piena fondatezza e l'esigibilità dei crediti attualmente esposti nel cassetto fiscale della società in liquidazione.

A completamento del quadro informativo, si evidenzia che la solidità e la spettanza di tali crediti sono attualmente oggetto di formale contestazione da parte dell'Amministrazione Finanziaria. Specificamente, sono stati notificati alla

società [REDACTED], in qualità di obbligato principale, ed alla società in liquidazione, in veste di coobbligato in solido:

- **N. 4 atti di recupero:**

1. **Atto di recupero n. [REDACTED]** emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di [REDACTED] relativamente all'annualità 2022 (*allegato n.52*)
2. **Atto di recupero n. [REDACTED]** emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di [REDACTED] relativamente all'annualità 2023 (*allegato n.53*)
3. **Atto di recupero n. [REDACTED]** emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di [REDACTED] relativamente all'annualità 2024 (*allegato n.54*)
4. **Atto di recupero n. [REDACTED]** emesso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di [REDACTED] relativamente all'annualità 2025 (*allegato n.62*).

- **N. 4 cartelle di pagamento:**

1. **Cartella di pagamento n. [REDACTED]** (*allegato n. 55*), emessa da Agenzia delle Entrate e Riscossione provincia di [REDACTED], per il recupero del credito d'imposta relativo alle annualità 2022, 2023 e 2024, notificata alla società [REDACTED] in qualità di obbligato principale. Il medesimo titolo, con **cartella di pagamento n. [REDACTED]** emessa da Agenzia delle Entrate e Riscossione provincia di [REDACTED], è stato notificato alla società in liquidazione in veste di coobbligata (*allegato n.56*);
2. **Cartella di pagamento n. [REDACTED]** (*allegato n.57*) emessa da Agenzia delle Entrate e Riscossione provincia di [REDACTED], per il recupero del credito d'imposta relativo all'annualità 2025, notificata alla società [REDACTED] in qualità di obbligato principale. Il medesimo titolo, con **cartella di pagamento n. [REDACTED]** emessa da Agenzia delle Entrate e Riscossione provincia di [REDACTED], è stato notificato alla società in liquidazione in veste di coobbligata (*allegato n.63*);

Tali risultanze accertative, i conseguenti atti della riscossione e la mancata impugnazione di tali atti (accertamenti e titoli della riscossione) da parte dei soggetti coinvolti, accentuano i profili di incertezza in merito al reale valore di realizzo delle poste attive iscritte, anche in considerazione della circostanza che il procedimento di disconoscimento di tali crediti, operato da parte dell'Agenzia delle Entrate, appare, oggi, assolutamente consolidato.

Sintesi credito non tracciabile codice tributo 6921

Restano, pertanto, in riferimento al codice tributo 6921, a disposizione della società Immobiliare Costiera Srl società benefit i crediti relativi alle annualità 2026 (€ 40.664,00 in attesa di accettazione da parte del soggetto cessionario ed € 286.160,20, riferito al cantiere ██████████ utilizzabile nel modello F24 o in alternativa cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati) per un valore nominale complessivo di € 326.824.20.

b) CREDITI NON TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 6922

Codice tributo 6922 - ECOBONUS CEDUTO ART. 121 DL N. 34-2022																	
Anno	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Credito compensato nel modello F24 (*)			Credito utilizzabile nel modello F24	Cedibilità dei crediti						
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	Prontato	Utilizzato	TOTALE		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile più volte a chiunque	Cedibile una volta a chiunque	Non cedibile
2022	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2023	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2025	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2027	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2028	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	193.237,80	0,00	0,00	193.237,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	0,00	1.932.378,00	0,00	0,00	1.932.378,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

La tabella sopra riportata, estratta dal cassetto fiscale della società posta in liquidazione giudiziale, evidenzia crediti d'imposta per un valore complessivo di **€ 1.932.378,00**, identificati dal **codice tributo 6922**.

Tali importi derivano da interventi di efficientamento energetico (Ecobonus) ed installazione di impianti fotovoltaici. In conformità agli articoli 14 e 16 del D.L.

4 giugno 2013, n. 63, e all'art. 16-bis del TUIR, ridefiniti in materia di opzioni di cessione e sconto dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, dette agevolazioni prevedevano una ripartizione della detrazione in dieci quote annuali.

L'intero importo delle rate rimanenti è stato integralmente e successivamente trasferito a soggetti terzi e ciò emerge chiaramente dalle colonne "crediti ceduti" ed "accettati". La formazione dei crediti d'imposta oggetto di cessione deriva, nello specifico, dalle seguenti attività edilizie:

1. **€ 391.720,79** traggono origine dalla fattura n. 4 del 29/03/2021 (allegato n.13) emessa fronte del **primo Stato Avanzamento Lavori (I SAL ECOBONUS)** per un importo complessivo di interventi pari a € 615.561,24. Le opere attengono al contratto di appalto stipulato in data 03/11/2020 per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico ed efficientamento energetico (ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63), eseguiti presso l'immobile della società **"[REDACTED]"** di **[REDACTED]**, sito in **[REDACTED]**, alla **[REDACTED]**. L'applicazione dello sconto in fattura pari al 70% ha generato un credito d'imposta complessivo di € **391.720,79**. Tale importo è ripartito in 10 quote annuali costanti da € **39.172,10** ciascuna, con decorrenza dal 2022 al 2031, ed è stato interamente ceduto ed accettato dal cessionario. Si specifica che il calcolo dello sconto è stato applicato esclusivamente sulla quota relativa all'**imponibile**, poiché il cliente è un soggetto titolare di partita IVA (regime di detraibilità dell'IVA).

Con riferimento al cantiere in oggetto, l'analisi si è basata esclusivamente sulle fatture emesse e sui relativi bonifici d'incasso esposti al netto dello sconto. In assenza dei quadri economici e delle asseverazioni tecniche, non è stato possibile verificare la congruità dei requisiti né l'esattezza dei conteggi.

2. **€ 1.540.657,00** traggono origine da fatture con applicazione dello sconto pari al 70%. Si evidenzia che, per tali operazioni, non è stata rinvenuta alcuna documentazione tecnica o fiscale a supporto. I relativi crediti d'imposta risultano interamente ceduti dalla società in liquidazione

giudiziale; tuttavia, anche in merito a tale cessione, non è stato rinvenuto alcun riscontro documentale.

La colonna "crediti ceduti" riporta, quindi, l'ammontare dei crediti ceduti a soggetti terzi e monetizzati da parte della società; pertanto, tali crediti, ad oggi, non risultano più nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale.

Non sono stati consegnati i contratti di cessione dei crediti, di conseguenza non è possibile verificare la natura della cessione dei crediti (pro soluto o pro solvendo) ed il corrispettivo incassato dalla cessione.

Sintesi credito non tracciabile codice tributo 6922

Sulla base di quanto sopra esposto non esistono, ad oggi, crediti non tracciabili (codice tributo 6922) nella disponibilità della società Immobiliare Costiera S.r.l. società benefit.

c) CREDITI NON TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 6923

Codice tributo 6923 - SISMABONUS CEDUTO ART. 121 DL N. 34-2020															
Anno	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Credito compensato nel modello F24 (*)			Credito utilizzabile nel modello F24	Cedibilità dei crediti				
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	Prenotato	Utilizzato	TOTALE		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile più volte a chiunque
2021	0,00	84.999,00	0,00	0,00	84.999,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
2022	0,00	2.379.974,40	0,00	0,00	2.379.974,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
2023	0,00	2.379.974,40	0,00	0,00	2.379.974,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
2024	0,00	2.379.974,40	0,00	0,00	2.379.974,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
2025	0,00	2.379.974,40	0,00	0,00	2.379.974,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
2026	0,00	2.294.975,40	0,00	0,00	2.294.975,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Totale	0,00	11.899.872,00	0,00	0,00	11.899.872,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0

La tabella sopra riportata è stata estrapolata dal cassetto fiscale della società posta in liquidazione giudiziale, e raffigura crediti d'imposta con **codice tributo 6923** per un valore complessivo di **€ 11.899.872,00**.

Si tratta di crediti derivanti da spese sostenute per interventi di **messaggio in sicurezza statica e riduzione del rischio sismico** degli edifici (sismabonus).

Nel caso di specie, i crediti sono stati determinati da uno **sconto in fattura** pari all'**85%** del valore della fattura e sono gestiti secondo il piano di ripartizione ordinaria in **5 quote annuali**.

L'analisi dei flussi evidenzia una stratificazione dei crediti su due differenti annualità di spesa:

- **anno 2021:** nel corso del 2021 sono stati generati crediti complessivi di € **424.995,00** per una rata annuale costante di € **84.999,00**. Questo primo blocco di crediti ha terminato il suo ciclo di "recupero" quinquennale nel **2025** (annualità 2021-2025).

Tali importi derivano da interventi fatturati dalla società nel corso dell'esercizio 2020. Si evidenzia che, per tali lavorazioni, non è disponibile alcuna documentazione di supporto, fattore che rende impossibile l'identificazione e la localizzazione dello specifico cantiere di riferimento.

- **anno 2022:** nel 2022 la società ha acquisito ulteriori crediti derivanti da nuovi interventi di Sismabonus per un valore complessivo di € **11.474.877,00**, pari a una rata annuale costante di € **2.294.975,40**.

Questo secondo blocco estende la sua vigenza fino al **2026** (annualità 2022-2026).

L'effetto cumulativo di queste due operazioni spiega perfettamente la rappresentazione riportata nella tabella: nell'annualità 2022 la quota sale a complessivi € **2.379.974,40**, cifra che rappresenta la sommatoria delle rate di entrambi i flussi (€ 84.999,00 + € 2.294.975,40). Di contro, nel 2026 l'importo scende a € 2.294.975,40 a causa dell'avvenuta scadenza, l'anno precedente, del primo filone di crediti del 2021.

I crediti acquisiti nel 2022 risultano composti:

1. € **1.062.500,00** traggono origine dallo sconto pari all'85% dell'imponibile praticato sulla fattura n. 1 del 12/01/2021 per € 212.500,00, sulla fattura n. 2 del 11/02/2021 per € 425.000,00 e sulla fattura n.3 del 23/03/2021 per € 425.000,00. Tali fatture sono state emesse rispettivamente a fronte del **terzo, quarto e quinto Stato Avanzamento Lavori (SAL)** per un importo complessivo di interventi pari a € 1.375.000,00. Le opere attengono al contratto di appalto stipulato in data 03/11/2020 per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico ed efficientamento energetico (ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63), eseguiti presso l'immobile di proprietà della società **[REDACTED]**, sito in **[REDACTED]**,

alla [REDACTED]. L'applicazione dello sconto in fattura pari all'85% ha generato un credito d'imposta complessivo di € **1.062.500,00**. Si specifica che il calcolo dello sconto è stato applicato esclusivamente sulla quota relativa all'**imponibile**, poiché il cliente è un soggetto titolare di partita IVA (regime di detraibilità dell'IVA).

Tale importo è ripartito in 5 quote annuali costanti da € **212.500,00** ciascuna, con decorrenza dal 2022 al 2026, ed è stato interamente ceduto alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] P.IVA del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], come evidenziato nella corrispondenza a mezzo pec (*allegati n. 10 e n.11*).

Tra la documentazione ricevuta non è presente il singolo contratto di cessione dei crediti. Risulta invece agli atti un **Accordo Quadro di cessione** (*allegati n.64*), il cui articolo 2 (Oggetto) prevede l'impegno da parte di [REDACTED] ad acquistare dall'impresa, e di quest'ultima a cedere, i crediti d'imposta che matureranno nel proprio cassetto fiscale. L'accordo specifica che tali crediti non dovranno essere stati precedentemente compensati o ceduti a terzi, fissando un valore nominale complessivo massimo (Plafond) pari a € 114.000.000,00.

La società non ha utilizzato alcuna quota in compensazione diretta tramite modello F24. Al contrario, il 100% dei crediti ricevuti ed accettati è stato **interamente ceduto a terzi**, che a loro volta hanno accettato l'operazione. La società ha quindi monetizzato o trasferito l'intero pacchetto dei crediti.

Sintesi credito non tracciabile codice tributo 6923

Sulla base di quanto sopra esposto non esistono, ad oggi, crediti non tracciabili (codice tributo 6923) nella disponibilità della società Immobiliare Costiera S.r.l.s. Società Benefit.

d) CREDITI NON TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7711

Codice tributo 7711 - SCONTO SUPERBONUS 110 ART. 119 DL N. 34-2020															
Anno	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Credito compensato nel modello F24 (*)			Credito utilizzabile nel modello F24	Cedibilità dei crediti				
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	Prenotato	Utilizzato	TOTALE		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile più volte a chiunque
2023	0,00	153.192,75	61.754,25	0,00	140.586,02	0,00	0,00	12.606,73	12.606,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
2024	0,00	153.192,75	61.754,25	0,00	140.586,02	0,00	0,00	12.606,73	12.606,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
2025	0,00	153.192,75	61.754,25	0,00	140.586,02	0,00	0,00	12.606,73	12.606,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
2026	0,00	153.192,75	61.754,25	0,00	140.586,01	0,00	0,00	0,00	0,00	12.606,74	12.606,74	0,00	0,00	0,00	0,0
Totale	0,00	612.771,00	247.017,00	0,00	562.344,07	0,00	0,00	37.820,19	37.820,19	12.606,74	12.606,74	0,00	0,00	0,00	0,0

La tabella sopra esposta, estrapolata dal cassetto fiscale della società posta in liquidazione giudiziale, raffigura i crediti con codice tributo 7711, per un totale di **€ 859.788,00**.

Rappresentano crediti per lavori Superbonus 110%, derivanti dall'emissione di fatture contenenti lo sconto in fattura, comunicati all'Agenzia delle Entrate dal 17 febbraio 2022 al 31 ottobre 2022.

In particolare, il totale dei crediti presenti (pari ad € 859.788,00) deriva in parte dallo **sconto in fattura** praticato dalla società per € 612.771,00, ed in parte si tratta di crediti ricevuti ma rifiutati dalla stessa azienda per un importo pari ad € 247.017,00.

Del totale dei crediti accettati, una quota pari ad € 562.344,07 è stata successivamente ceduta dalla società in liquidazione, come evidenziato nella colonna "crediti ceduti" della tabella. La colonna "crediti ceduti" riporta, quindi, l'ammontare dei crediti ceduti a soggetti terzi e monetizzati da parte della società; pertanto, tali crediti, ad oggi, non risultano più nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale.

Le quote per le annualità 2023, 2024 e 2025, pari ciascuna ad € 12.606,73, sono invece state utilizzate dalla società in liquidazione in compensazione nei Modelli F24. Resta da utilizzare in compensazione oppure cedere la quota relativa all'annualità 2026.

In riferimento a tale codice tributo, lo scrivente ha esaminato la fattura n. 6 del 14/04/2022 emessa dalla società in liquidazione nei confronti del Condominio [REDACTED] sito in [REDACTED].

Con riferimento alla disamina del **codice tributo 7711**, si evidenzia che la sua genesi è direttamente correlata alle operazioni di rettifica dello stato finale del **II SAL Sismabonus** (Cantiere Condominio [REDACTED]), già illustrata per il codice tributo 6921. La criticità contabile e fiscale trae origine dall'emissione della fattura n. 17 del 27/12/2021, emessa a titolo di saldo per il succitato stato di avanzamento lavori. Tale documento presentava un errore di computo che determinava il superamento dell'importo massimo ammissibile per legge. A causa di tale eccedenza rispetto ai massimali normativi, i crediti d'imposta originati da detta fattura hanno subito un blocco amministrativo nel cassetto fiscale: una quota parte è stata formalmente rifiutata, mentre la restante quota risulta tuttora sospesa e priva di validazione ("congelata"), in attesa di accettazione. Al fine di sanare l'irregolarità e ricondurre l'importo dei lavori entro i limiti di legge, la società in liquidazione ha attuato la seguente procedura di correzione:

- In data 07/04/2022, è stata emessa la **nota di credito n. 1**, finalizzata allo storno dei valori eccedenti o errati della fattura originaria;
- In data 14/04/2022, è stata emessa la **fattura n. 6**, quale nuovo e definitivo stato finale del Sismabonus, ridefinendo correttamente i corrispettivi nel pieno rispetto dei vincoli di legge.

In conclusione, l'attuale mancata tracciabilità del codice tributo 7711 non è sintomo di un'assenza di trasparenza nelle transazioni, bensì la diretta conseguenza tecnica della complessa operazione di storno della fattura n. 17/2021 e della successiva rigenerazione del credito corretto tramite la fattura n. 6/2022.

Si tratta, quindi, della fattura finale del sismabonus 110% del Condominio [REDACTED] (delibera assembleare di condominio del 09/08/2020; contratto di appalto del 17/04/2021) come riportato in fattura (*allegato n.14*) per un importo complessivo pari ad € 557.068,66, come si desume dal quadro economico e dalle relative asseverazioni (*allegato n.61*), per un credito generato pari al 110% del totale corrispettivo, ossia € 612.771,00.

La fattura è stata emessa con lo **sconto in fattura** per il totale del corrispettivo, applicato ai sensi dell'art. 121 comma 1 del D.L. 34/2020 convertito in Legge 77/2020. Nel corpo della fattura sono indicati tutti gli estremi relativi al cantiere sito in [REDACTED].

Come si evince dalla colonna "crediti ceduti – accettati" l'importo pari ad € 562.344,07 è stato ceduto e monetizzato dalla società.

La cessione dei suddetti crediti d'imposta è avvenuta mediante la stipula di n. 4 contratti di cessione, di seguito descritti:

1. in data 13 settembre 2023, la società in liquidazione ha ceduto pro soluto alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], [REDACTED], C.F. e P.IVA [REDACTED], un credito d'imposta del valore nominale di € 205.000,00. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un importo pari all'87,96% del valore nominale, quindi per un corrispettivo di € 180.356,00 (allegato n.6).
2. in data 16 settembre 2023, la società in liquidazione ha ceduto pro soluto alla [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED], [REDACTED] C.F. e P.IVA [REDACTED], un credito d'imposta del valore nominale di € 115.000,00. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un importo pari all'87,96% del valore nominale, quindi per un corrispettivo di € 101.154,00 (allegato n.7).
3. in data 10 ottobre 2023, la società in liquidazione ha ceduto pro soluto all'Ing. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] (CH) [REDACTED] C.F. [REDACTED], un credito d'imposta del valore nominale di € 128.344,07. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un importo pari al 100% del valore nominale, quindi per un corrispettivo pari ad € 128.344,07 (allegato n.8).
4. in data 16 ottobre 2023, la società in liquidazione ha ceduto pro soluto al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED], un credito d'imposta del valore nominale di € 114.000,00. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un importo pari all'87,96% del valore nominale, quindi per un corrispettivo pari ad € 100.274,00 (allegato n.9).

Si segnala che l'analisi del SAL finale sismabonus risulta limitata dalla carenza di alcuni documenti necessari a comprovare l'esattezza e la correttezza dei dati esaminati. Nello specifico, si rileva la mancanza della copia della comunicazione dell'opzione di cessione/sconto e della relativa ricevuta di avvenuta presentazione all'Agenzia delle Entrate. La presenza dei crediti all'interno del cassetto fiscale attesta che la procedura di controllo è stata

preliminariamente superata, implicando che il soggetto rilasciante il visto di conformità abbia riscontrato la regolarità della documentazione richiesta dalla norma.

Sintesi credito non tracciabile codice tributo 7711

Restano, pertanto, in riferimento al codice tributo 7711, a disposizione della società Immobiliare Costiera S.r.l. società benefit i crediti relativi all'annualità 2026, crediti per un valore nominale complessivo pari ad € 12.606,74.

e) CREDITI TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7711

Codice tributo 7711 - SCONTO SUPERBONUS 110 ART. 119 DL N. 34-2020													
Anno di riferimento	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Crediti fruibili nel modello F24	Cedibilità dei crediti					
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tra volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile solo ai propri correntisti non consumatori da banche	Non cedibile
2023	0,00	1.562.165,25	104.550,75	0,00	1.562.165,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	0,00	1.562.165,25	104.550,75	0,00	1.562.165,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2025	0,00	1.562.165,25	104.550,75	0,00	1.562.165,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	0,00	1.562.165,25	104.550,75	0,00	1.562.165,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	0,00	6.248.661,00	418.203,00	0,00	6.248.661,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

La tabella riportata è stata estrapolata dal cassetto fiscale della società posta in liquidazione giudiziale e raffigura i crediti con codice tributo 7711, per un totale di € 6.666.864,00.

Si tratta di crediti per lavori Superbonus 110%, derivanti dall'applicazione dello sconto in fattura, comunicati all'Agenzia delle Entrate con l'invio delle relative comunicazioni dal 1° maggio 2022 al 31 ottobre 2022 e definiti tracciabili per le motivazioni esposte in precedenza.

Il dato più importante che emerge dall'analisi è un perfetto pareggio tra i crediti che la società ha ricevuto e quelli che ha successivamente ceduto. Complessivamente, l'azienda ha accettato crediti per un valore totale di 6.248.661,00 euro. Questa stessa identica cifra è stata interamente ceduta a soggetti terzi. Di conseguenza la colonna relativa ai crediti fruibili nel modello F24 è completamente vuota, con un saldo pari a zero. Ciò significa che la società non ha trattenuto alcuna quota di questo specifico credito per

compensare le proprie tasse o i contributi aziendali, poiché ha preferito monetizzare l'intero credito.

Un elemento da evidenziare è la presenza di 418.203,00 euro complessivi all'interno della colonna dei crediti rifiutati. Questa cifra si divide equamente in quote annuali da 104.550,75 euro ciascuna, e rappresenta una serie di comunicazioni o passaggi che, per motivi sconosciuti allo scrivente, sono stati scartati o non hanno ricevuto l'accettazione finale.

Dall'analisi della documentazione in atti, si evidenzia la fattura n. 39 del 22/09/2022 (*allegato n. 15*) emessa dalla Società in liquidazione nei confronti del Condominio [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), sito in Pescara [REDACTED] da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Il documento fiscale si riferisce al primo SAL per interventi di Sismabonus al 110% ed è corredato dall'opzione dello sconto in fattura (ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020, convertito con modificazioni dalla L. 77/2020). Tale fatturazione ha generato una parte dei crediti presenti nel cassetto fiscale per un importo complessivo pari a € 4.268.329,79, ripartito in quote annuali costanti di € 1.067.082,45 per ciascuna annualità dal 2023 al 2026. In merito al suddetto I SAL, si evidenzia la carenza di ulteriore documentazione tecnica e amministrativa necessaria alla verifica dello stato di avanzamento del cantiere. Tale assenza documentale impedisce, allo stato attuale, di validare la regolarità degli interventi eseguiti. Non è stato possibile individuare gli ulteriori e specifici interventi edilizi e i relativi cantieri da cui si sono originati i crediti in oggetto, per la mancanza della documentazione. Di conseguenza i dati sopra esposti sono stati integralmente desunti dall'analisi delle tabelle e dei prospetti riepilogativi estratti dal cassetto fiscale della società in liquidazione, consultabile sul portale dell'Agenzia delle Entrate.

Sintesi credito tracciabile codice tributo 7711

Sulla base di quanto sopra esposto non esistono, ad oggi, crediti tracciabili (codice tributo 7711) nella disponibilità della società Immobiliare Costiera S.r.l.s. Società Benefit.

f) CREDITI TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7718

Codice tributo 7718 - SCONTO SUPERBONUS 110 ART. 119 DL N. 34-2020													
Anno di riferimento	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Crediti fruibili nel modello F24	Cedibilità dei crediti					
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile solo ai propri correntisti non consumatori da banche	Non cedibile
2023	0,00	280.522,25	0,00	0,00	280.522,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	0,00	1.109.465,00	0,00	0,00	1.109.465,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2025	0,00	1.109.465,00	0,00	0,00	1.109.465,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	0,00	1.109.465,00	0,00	0,00	1.109.465,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2027	0,00	828.942,75	0,00	0,00	828.942,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	0,00	4.437.860,00	0,00	0,00	4.437.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

La tabella riportata è stata estrapolata dal cassetto fiscale della società posta in liquidazione giudiziale e raffigura i crediti con codice tributo 7718, per un totale di € 4.437.860,00.

Si tratta di crediti per lavori Superbonus 110%, derivanti dall'applicazione dello sconto in fattura, comunicati all'Agenzia delle Entrate dal 1° novembre 2022 al 31 marzo 2023 e definiti tracciabili per le motivazioni esposte in precedenza.

Anche in questo caso ci troviamo di fronte a un perfetto pareggio contabile che azzerava la disponibilità interna per la società. L'azienda ha ricevuto e regolarmente accettato crediti per un valore complessivo di 4.437.860,00 euro. Tale credito è stato poi interamente ceduto a soggetti terzi. Di conseguenza la colonna dei crediti fruibili nel modello F24 mostra un saldo pari a zero per tutte le annualità, a dimostrazione del fatto che l'intero pacchetto monetario è stato trasferito all'esterno e non è rimasta alcuna quota da utilizzare in compensazione.

Le quote annuali non sono tutte identiche tra loro e si distribuiscono in cinque anni, dal 2023 al 2027. L'andamento mostra un inizio più contenuto nel 2023, con una quota pari a 280.522,25 euro. Successivamente, si registra un forte incremento per gli anni 2024, 2025 e 2026, durante i quali la quota annuale si stabilizza a 1.109.465,00 euro per ciascun anno. Infine, il flusso si chiude nel 2027 con un'ultima quota di 828.942,75 euro. Ognuna di queste singole quote annuali, come detto in precedenza, è stata puntualmente monetizzata.

In assenza di evidenze documentali sui cantieri e sui lavori che hanno generato i suddetti crediti d'imposta, i dati riportati sono stati ricostruiti esclusivamente

sulla base delle informazioni e dei prospetti estratti tramite la consultazione del cassetto fiscale della società in liquidazione, presso il sito dell'Agenzia delle Entrate.

Sintesi credito tracciabile codice tributo 7718

Sulla base di quanto sopra esposto non esistono, ad oggi, crediti tracciabili (codice tributo 7718) nella disponibilità della società Immobiliare Costiera S.r.l.s. Società Benefit.

g) CREDITI TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7719

Codice tributo 7719 - SCONTO SUPERBONUS 110 ART.119 DL 34/20 - OPZ. DA 01/04/2023													
Anno di riferimento	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Crediti fruibili nel modello F24	Cedibilità dei crediti					
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile solo ai propri correntisti non consumatori da banche	Non cedibile
2024	0,00	6.341.551,00	178.109,75	0,00	6.242.566,00	55.000,00	91.248,25	7.736,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2025	0,00	6.631.843,75	178.973,75	0,00	6.599.063,00	48.842,50	32.780,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	267.483,50	6.631.843,75	178.973,75	0,00	6.599.063,00	48.842,50	0,00	32.780,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2027	267.483,50	6.631.843,75	178.973,75	0,00	6.599.063,00	48.842,50	0,00	32.780,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2028	267.483,50	290.292,75	864,00	0,00	290.292,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2029	267.483,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	1.069.934,00	26.527.375,00	715.895,00	0,00	26.330.047,75	201.527,50	124.029,00	73.298,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

La tabella riportata è stata estrapolata dal cassetto fiscale della società posta in liquidazione giudiziale e raffigura i crediti con codice tributo **7719**, per un totale di € **28.313.204,00**.

Si tratta di crediti per lavori Superbonus 110%, derivanti dall'applicazione dello sconto in fattura, comunicati all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° aprile 2023 in poi e definiti tracciabili per le motivazioni esposte in precedenza.

Tale prospetto, a differenza dei precedenti, è decisamente più articolato poiché presenta crediti ancora da accettare, somme trattenute in azienda per la compensazione e residui che possono essere ulteriormente ceduti.

La società possiede un volume di crediti ricevuti e già accettati di notevole entità, pari a 26.527.375,00 euro complessivi, a cui si aggiungono altri € 1.069.934,00, attualmente ancora in attesa di accettazione.

Della quota già accettata, la maggioranza (ovvero 26.330.047,75 euro) è stata ceduta a soggetti terzi.

La società ha trattenuto, però, una parte dei crediti, utilizzando gli stessi in compensazione nei Modelli F24. Nel dettaglio:

- per l'annualità 2024 è presente una quota di € 91.248,25 nella colonna "crediti fruibili nel modello F24", e una quota di € 7.736,75 risulta visibile sotto la colonna "cedibili tre volte a soggetti qualificati"; tuttavia dal punto di vista finanziario, questa ultima somma è da considerarsi **definitivamente non fruibile** poiché non è stata né ceduta né compensata entro i termini obbligatori previsti dalla legge.
- per l'annualità 2025 è presente una quota di € 32.780,75 nella colonna "crediti fruibili nel modello F24";
- per le annualità 2026 – 2027 la quota di € 32.780,75 è collocata attualmente nella colonna dei crediti "cedibili a chiunque e poi, tre volte, a soggetti qualificati". In relazione a tale importo (€ 32.780,75 per annualità 2026 ed € 32.780,75 per annualità 2027) non si è riusciti ad individuare il cantiere di riferimento. Queste somme sono attualmente fruibili e due risultano le modalità per poterla utilizzare, entrambe richiedono, però, un'azione sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate.

La prima opzione è la **compensazione diretta**: si può decidere di trattenere il credito in azienda ed utilizzare lo stesso in compensazione tramite Modello F24. Trattandosi di crediti tracciabili, è necessario accedere alla Piattaforma Cessione Crediti e selezionare l'opzione per "**fruire del credito in compensazione**". Questo passaggio telematico sposterà i crediti nella colonna dei crediti fruibili tramite modello F24. La quota del 2026 sarà spendibile subito e fino al 31 dicembre 2026, mentre la quota del 2027 diventerà utilizzabile a partire dal 1° gennaio 2027.

La seconda opzione è la **cessione a terzi**: poiché il credito si trova già nella colonna della cedibilità, si può scegliere di **venderlo a chiunque e poi, tre volte, a soggetti qualificati** (come banche, intermediari finanziari o assicurazioni) per ottenere immediata

liquidità. In questo caso, si dovranno inserire i dati dell'acquirente direttamente sulla piattaforma per avviare la pratica di trasferimento. I crediti per il quadriennio 2026-2029 presentano una quota fissa annuale di € **267.483,50** "in attesa di accettazione", per un importo complessivo pari ad € **1.069.934,00**. L'importo deriva dal termine dei lavori nei cantieri siti in [REDACTED] in [REDACTED] in [REDACTED] in [REDACTED]. L'analisi tecnica di questi cantieri ha richiesto l'esame di una corposa e documentata mole di atti. Di seguito l'analisi dei lavori terminati nell'annualità 2025 dei singoli cantieri.

1. Cantiere in [REDACTED] in [REDACTED]

In riferimento a tale cantiere, è stata esaminata la documentazione ricevuta dal Curatore, Dott. Raffaele Perfetto, e dai tecnici incaricati per le rispettive attestazioni sismica ed energetica, già descritta nel capitolo precedente. I lavori del **SAL FINALE SISMABONUS ED ECOBONUS**, previsti per questo cantiere, sono stati desunti dall'analisi delle comunicazioni di opzione, e relative ricevute, effettuate dalla [REDACTED] a seguito dell'apposizione del visto di conformità.

Occorre distinguere i lavori relativi al SAL finale sismabonus rispetto al SAL finale ecobonus:

- Per i lavori realizzati nel **sal finale sismabonus**, l'impresa Immobiliare Costiera srl società benefit emetteva n. 1 fattura elettronica, della quale non è stata rinvenuta la ricevuta di invio al sistema di interscambio (SDI), ossia:

la fattura n. 45 del 26/11/2025 (*allegato n.32*) per un importo complessivo di € **758.816,22** per lavori di manutenzione straordinaria con miglioramento sismico ammessi al sismabonus.

Sotto il profilo finanziario e fiscale, il documento applica uno **sconto in fattura pari al 65%** del corrispettivo (pari a € **493.230,54**), riducendo la quota netta da pagare a € **265.585,68**. Tale opzione per la cessione del credito è formalizzata ai sensi dell'**art. 121, comma 1, del D.L. 34/2020** (convertito con modifiche dalla Legge 77/2020).

Nel corpo del documento sono dettagliatamente indicati tutti gli estremi identificativi del cantiere, localizzato a [REDACTED] in [REDACTED]

e i relativi riferimenti catastali identificati al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]
garantendo la precisa tracciabilità dell'immobile oggetto dei lavori.

FATTURA	SUB.	DATA	TOTALE DOCUMENTO	SCONTO 65%	DA PAGARE	PAGATO	SCONTO 65% DEL 65%
FATTURA N.45 - CONDOMINIO - SAL FINALE SISMA	-	26/11/2025	758.816,22 €	493.230,54 €	265.585,68 €	-	320.599,85 €

Nel prospetto contabile sopra riportato è presente la colonna **"Sconto 65% del 65%"** (pari a € 320.599,85) per ragioni strettamente legate al mancato pagamento della quota a carico del committente.

A fronte dello sconto in fattura del 65%, infatti, il condominio avrebbe dovuto saldare il restante 35% del documento. Poiché tale importo non è stato corrisposto dal Condominio alla società in liquidazione giudiziale, la trasmissione della cessione del credito relativo al sal finale sismabonus, al cassetto fiscale dell'Agenzia delle Entrate, è stata proporzionalmente ridotta. Di conseguenza, l'importo effettivamente comunicato all'Agenzia delle Entrate, attraverso il Modello di Comunicazione dell'opzione (*allegato n.33*) e presente come credito d'imposta, all'interno del cassetto fiscale della società in liquidazione, è stato ricalcolato applicando il **65% sulla sola quota di sconto originaria**, ed è, pertanto, pari ad **€ 320.601,00** in luogo di **€ 493.230,54** (65% del totale fattura).

Sotto il profilo fiscale, il diritto alla detrazione e alla successiva opzione di sconto in fattura — ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020 — è rigorosamente subordinato all'effettivo pagamento della quota rimasta a carico del committente (pari al 35% del valore totale del documento), in virtù del principio di cassa che governa le detrazioni edilizie.

In conformità con le circolari dell'Agenzia delle Entrate, qualora il committente non saldi la quota di comproprietà, il diritto al credito d'imposta si contrae proporzionalmente. La trasmissione telematica effettuata sulla piattaforma dell'Agenzia ha recepito tale decurtazione, limitando il credito d'imposta cedibile al solo 65% della quota di sconto originariamente applicata in fattura, sterilizzando la frazione teorica non supportata dal flusso finanziario.

In merito a tale modalità di trasmissione, lo scrivente esprime una formale riserva tecnica e giuridica. Sebbene la riduzione proporzionale del credito salvaguardi l'Erario da una fruizione indebita su somme non pagate, l'intera

operazione si fonda su una palese anomalia contrattuale e finanziaria (il mancato saldo del 35% da parte del Condominio).

Pertanto, la piena esigibilità e la legittimità di tale credito restano condizionate alla verifica della regolarità delle asseverazioni tecniche e del visto di conformità, nonché alla risoluzione della morosità del committente, elemento che potrebbe esporre la procedura a contestazioni in sede di accertamento.

Tali circostanze fanno propendere lo scrivente per la necessità di dover sottoporre tale questione alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate, mediante istanza di interpello ordinario proposto ai sensi dell'art.11 della Legge 27/02/2000 n.212 e successive modifiche ed integrazioni, che andrebbe a fugare ogni dubbio circa la possibilità, da parte della società in liquidazione giudiziale, di provvedere alla vendita di tali crediti con le modalità previste dal codice della crisi d'impresa.

- Per i lavori realizzati nel **sal finale ecobonus**, l'impresa Immobiliare Costiera Srl società benefit emetteva n. 43 fatture elettroniche (*allegato n.34*), delle quali non sono state rinvenute le ricevute di invio al sistema di interscambio (SDI) e riguardano **n.1 interventi trainante** (intervento di **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali), **n.3 interventi trainati parti comuni** (Impianto termico centralizzato, Installazione di **impianto solare fotovoltaico**, Integrazione di sistemi di **accumulo**) e **n.2 interventi trainati parti private** (intervento di **sostituzione degli infissi e dell' impianto termico**).

Si riporta di seguito il prospetto sinottico e riepilogativo delle fatture emesse dalla società in liquidazione circa il sal finale ecobonus.

FATTURA	SUB.	DATA	TOTALE DOCUMENTO	SCONTO 65%	DA PAGARE	PAGATO	SCONTO 65% DEL 65%	SCONTO 65%
FATTURA N.52 - CONDOMINIO - CAPPOITO		11/12/2025	698.906,43 €	454.025,28 €	244.875,15 €		295.116,43 €	
FATTURA N.54 - CONDOMINIO - IMPIANTI TERMICI		11/12/2025	142.251,44 €	92.463,44 €	49.788,00 €		60.101,23 €	
FATTURA N.55 - CONDOMINIO - FOTOVOLTAICO		11/12/2025	15.315,75 €	9.955,24 €	5.360,51 €		6.470,90 €	
FATTURA N.56 - CONDOMINIO - ACCUMULO		11/12/2025	7.708,07 €	5.010,25 €	2.697,82 €		3.258,66 €	
FATTURA N.57 -		11/12/2025	5.186,77 €	3.371,40 €	1.815,37 €		2.160,41 €	
FATTURA N.58 -		11/12/2025	9.000,01 €	5.850,01 €	3.150,00 €	3.150,00 €		3.950,01 €
FATTURA N.59 -		11/12/2025	2.183,28 €	1.419,13 €	764,15 €	764,15 €		1.419,13 €
FATTURA N.60 -		11/12/2025	6.355,17 €	4.055,46 €	2.183,71 €		2.183,71 €	
FATTURA N.61 -		11/12/2025	3.183,28 €	1.419,13 €	764,15 €		922,44 €	
FATTURA N.62 -		11/12/2025	5.657,54 €	3.654,40 €	1.973,14 €		2.351,34 €	
FATTURA N.63 -		11/12/2025	2.183,28 €	1.419,13 €	764,15 €		922,44 €	
FATTURA N.64 -		10/12/2025	6.295,17 €	4.055,46 €	2.183,71 €	2.183,71 €		4.055,46 €
FATTURA N.65 -		12/12/2025	1.221,76 €	1.444,14 €	777,62 €	770,62 €		1.444,14 €
FATTURA N.66 -		12/12/2025	3.657,54 €	3.664,40 €	1.973,14 €	1.973,14 €		1.654,40 €
FATTURA N.67 -		12/12/2025	6.036,07 €	3.923,45 €	2.112,62 €	2.112,62 €		1.523,45 €
FATTURA N.68 -		12/12/2025	2.120,28 €	1.378,13 €	742,10 €	742,10 €		1.378,13 €
FATTURA N.69 -		12/12/2025	5.093,50 €	3.310,78 €	1.782,72 €	1.782,72 €		3.310,78 €
FATTURA N.70 -		12/12/2025	273,71 €	177,26 €	95,45 €		95,45 €	
FATTURA N.71 -		12/12/2025	6.418,47 €	4.175,01 €	2.246,46 €	2.246,46 €		4.175,01 €
FATTURA N.72 -		12/12/2025	273,71 €	177,26 €	95,45 €	95,45 €		177,26 €
FATTURA N.73 -		12/12/2025	16.262,01 €	10.570,31 €	5.891,70 €		5.891,70 €	
FATTURA N.74 -		12/12/2025	273,71 €	177,26 €	95,45 €		95,45 €	
FATTURA N.75 -		12/12/2025	2.576,71 €	1.751,15 €	927,55 €		927,55 €	
FATTURA N.76 -		12/12/2025	273,71 €	177,26 €	95,45 €		95,45 €	
FATTURA N.77 -		12/12/2025	5.313,49 €	3.453,77 €	1.859,72 €		1.859,72 €	
FATTURA N.78 -		12/12/2025	273,71 €	177,26 €	95,45 €		95,45 €	
FATTURA N.79 -		12/12/2025	1.979,59 €	1.286,93 €	692,96 €	692,96 €		1.286,93 €
FATTURA N.80 -		12/12/2025	5.418,47 €	4.175,01 €	2.246,46 €	2.246,46 €		4.175,01 €
FATTURA N.81 -		12/12/2025	273,71 €	177,26 €	95,45 €	95,45 €		177,26 €
FATTURA N.82 -		12/12/2025	3.020,13 €	1.959,15 €	1.050,08 €	1.050,08 €		1.959,15 €
FATTURA N.83 -		12/12/2025	231,63 €	151,21 €	81,42 €	81,42 €		151,21 €
FATTURA N.84 -		12/12/2025	10.949,53 €	7.116,54 €	3.831,98 €	3.831,98 €		7.116,54 €
FATTURA N.85 -		12/12/2025	3.047,39 €	1.980,80 €	1.066,59 €	1.066,59 €		1.980,80 €
FATTURA N.86 -		12/12/2025	11.576,70 €	7.718,66 €	4.155,84 €		4.155,84 €	
FATTURA N.87 -		12/12/2025	3.183,28 €	1.419,13 €	764,15 €		764,15 €	
FATTURA N.88 -		12/12/2025	5.429,33 €	4.176,46 €	2.248,97 €		2.248,97 €	
FATTURA N.89 -		12/12/2025	2.183,28 €	1.419,13 €	764,15 €		764,15 €	
FATTURA N.90 -		12/12/2025	8.011,50 €	5.207,48 €	2.804,02 €		2.804,02 €	
FATTURA N.91 -		12/12/2025	273,71 €	177,26 €	95,45 €		95,45 €	
FATTURA N.92 -		12/12/2025	5.951,49 €	3.965,97 €	2.083,02 €		2.083,02 €	
FATTURA N.93 -		12/12/2025	2.903,04 €	1.893,29 €	1.011,51 €		1.011,51 €	
FATTURA N.94 -		12/12/2025	273,71 €	177,26 €	95,45 €		95,45 €	
FATTURA N.95 -		12/12/2025	4.391,31 €	2.853,45 €	1.534,86 €	1.534,86 €		2.853,45 €
			1.926.543,76 €	567.173,94 €	359.280,30 €	26.516,22 €	401.697,41 €	50.676,55 €

La tabella sopra riportata riepiloga le fatture del Condominio [redacted] sito in [redacted] e relative al saldo finale dell'Ecobonus, datate dicembre 2025.

Di seguito l'analisi dettagliata del contenuto e della funzione di ciascuna colonna presente nella tabella:

- **Colonna Fattura:** Indica il numero progressivo del documento (da n. 53 a n. 95) ed il destinatario. Le prime n.4 fatture riguardano lavori effettuati sulle parti comuni e quindi intestate al condominio, mentre le successive fatture sono intestate ai singoli proprietari, specificando la tipologia di lavoro eseguito (**infissi - impianto**).
- **Colonna SUB.:** Riporta il numero del subalterno catastale. Identifica in modo univoco la specifica unità immobiliare (appartamento o pertinenza) all'interno del condominio interessata dai lavori.
- **Data:** Indica la data di emissione del documento finanziario. Tutti i documenti sono datati tra l'11 ed il 12 dicembre 2025.
- **Totale Documento:** È l'importo lordo totale di ogni singola fattura, prima dell'applicazione dei bonus.

- Sconto 65%: Indica il valore assoluto della detrazione immediata applicata in fattura, calcolata esattamente come il 65% del "Totale Documento".
- Da pagare: Costituisce la differenza netta tra il totale del documento e lo sconto del 65%. È la cifra rimasta effettivamente a carico del condominio e/o condòmino (cosiddetta quota in acollo).
- Pagato: Registra la quota di denaro che è già stata saldata entro la data del 31/12/2025. Molte celle sono vuote, ad indicare importi non ancora pagati.
- Sconto 65% (Sconto in fattura originario): Rappresenta lo sconto applicato direttamente in fattura per i condòmini in regola. Viene riconosciuto a chi ha versato la propria quota del 35% entro i termini. Per tale categoria, l'importo comunicato all'Agenzia delle Entrate come credito d'imposta corrisponde esattamente al 65% della spesa totale. Tale colonna indica lo sconto in fattura standard previsto dall'incentivo Ecobonus, pari al 65% del costo totale dell'intervento. Avendo il condòmino adempiuto al pagamento, si consolidano i presupposti per la cessione del credito. Di conseguenza all'Agenzia delle Entrate viene comunicato un credito d'imposta che coincide esattamente con il 65% della spesa, permettendo di azzerare la restante parte del debito verso il fornitore tramite lo sconto documentato.
- Sconto 65% del 65% (Sconto ridotto per mancato pagamento): Questa colonna rappresenta una rettifica al ribasso dell'agevolazione fiscale, applicata come conseguenza del mancato o tardivo pagamento da parte del singolo proprietario. Rappresenta il credito d'imposta ricalcolato per i condòmini morosi. Poiché non hanno versato la quota a loro carico (quota in acollo pari al 35%) entro la scadenza stabilita, l'agevolazione fiscale si riduce. In questo caso, la cifra comunicata all'Agenzia delle Entrate viene limitata al 65% del 65% del totale della fattura (pari al 42,25% della spesa iniziale).

Per facilitare la lettura del prospetto ed identificare la natura dei crediti d'imposta trasferiti all'Agenzia delle Entrate (AdE), è stata adottata la seguente

al **65% pieno** (pari a 1.419,13 €), anziché la quota ridotta (che sarebbe stata di 922,44 €). Tale gestione costituisce un evidente errore procedurale e contabile. Per ragioni che appaiono riconducibili a un'errata compilazione telematica, il Sub 20 è stato trattato, contrariamente alla norma applicata a tutti gli altri, alla stregua di un condòmino adempiente. Questo ha generato l'invio all'Agenzia delle Entrate di una comunicazione fiscale non conforme alla reale situazione dei pagamenti, generando un credito superiore in capo alla società in liquidazione giudiziale, superiore rispetto all'importo spettante.

Sintesi cantiere ubicato in [REDACTED]

In conclusione, con riferimento agli interventi di Sismabonus ed Ecobonus ultimati presso il cantiere di [REDACTED] in [REDACTED], si evidenzia che nel cassetto fiscale della società in liquidazione risultano attualmente presenti crediti d'imposta in attesa di accettazione. L'importo complessivo di tali crediti, calcolato applicando gli arrotondamenti all'unità di euro, ammonta a € 772.046,00. Si ribadisce la necessità, relativamente a tale condominio di dover sottoporre tale questione alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate, mediante istanza di interpello ordinario proposto ai sensi dell'art.11 della Legge 27/02/2000 n.212 e successive modifiche ed integrazioni, che andrebbe a fugare ogni dubbio circa la possibilità, da parte della società in liquidazione giudiziale, di provvedere alla vendita di tali crediti con le modalità previste dal codice della crisi d'impresa.

1. Cantiere in [REDACTED] in [REDACTED]

In riferimento a tale cantiere è stata esaminata la documentazione ricevuta dal Curatore Dott. Raffaele Perfetto, descritta nel capitolo precedente.

I lavori del **SAL FINALE SISMABONUS ED ECOBONUS**, previsti per questo cantiere, sono stati desunti dall'analisi delle comunicazioni di opzione, e relative ricevute, effettuate dal sottoscritto perito.

- Per i lavori realizzati nel sal finale sismabonus, l'impresa Immobiliare Costiera srl società benefit emetteva n. 1 fattura elettronica, della quale non è stata rinvenuta la ricevuta di invio al sistema di interscambio (SDI):

- la fattura n. 96 del 12/12/2025 (allegato n.35) per un importo complessivo di € 106.235,49, emessa per lavori di manutenzione straordinaria con miglioramento sismico ammessi al sismabonus.

Sotto il profilo finanziario e fiscale il documento applica uno **sconto in fattura pari al 65%** del corrispettivo (pari a € 69.053,07), riducendo la quota netta da pagare a € 37.182,42. Tale opzione per la cessione del credito è formalizzata ai sensi dell'**art. 121, comma 1, del D.L. 34/2020** (convertito con modifiche dalla Legge 77/2020).

Nel corpo del documento sono dettagliatamente indicati tutti gli estremi identificativi del cantiere, localizzato a [REDACTED] in [REDACTED] e i relativi riferimenti catastali identificati al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] garantendo la precisa tracciabilità dell'immobile oggetto dei lavori.

FATTURA	SUB.	DATA	TOTALE DOCUMENTO	SCONTO 65%	DA PAGARE	PAGATO
FATTURA N.96 - CONDOMINIO - SAL FINALE SISMA	-	12/12/2025	106.235,49 €	69.053,07 €	37.182,42 €	37.182,42 €

L'estratto della tabella si riferisce alla gestione contabile e fiscale dei lavori condominiali eseguiti sulle parti comuni dell'edificio situato a [REDACTED] in Viale [REDACTED]

Dall'analisi dei dati emerge una totale regolarità procedurale, in conformità con la normativa vigenti:

- ❖ **Pieno adempimento dei termini:** A fronte di un importo residuo a carico del condominio pari a **37.182,42 €** (corrispondente esattamente alla quota del 35% del totale documento di 106.235,49 €), il condominio ha provveduto al saldo integrale tramite bonifico bancario nel pieno rispetto delle scadenze stabilite (allegato n.36). La perfetta coincidenza tra la colonna "Da Pagare" e la colonna "Pagato" certifica l'assenza di qualsiasi morosità. La quota di cofinanziamento del 35% (cosiddetta quota in acollo) è stata versata regolarmente e tempestivamente, si sono consolidati tutti i presupposti legali e contrattuali per l'applicazione dello sconto in fattura nella sua misura massima.
- ❖ **Correttezza della comunicazione fiscale:** In virtù di questo comportamento virtuoso, il credito d'imposta trasferito e comunicato all'Agenzia delle Entrate equivale esattamente allo sconto del **65%**

applicato in fattura, per un valore definitivo pari a **69.053,07 €** (evidenziato in tabella). Non si è resa pertanto necessaria alcuna decurtazione o ricalcolo riduttivo del credito fissato dalla norma vigente.

- Per i lavori realizzati nel **sal finale ecobonus**, l'impresa Immobiliare Costiera Srl società benefit emetteva n. 29 fatture elettroniche (*allegato n.37*), e riguardano **n.1 intervento trainante** (intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali), **n.3 interventi trainati parti comuni** (Impianto termico centralizzato, Installazione di impianto solare fotovoltaico, Integrazione di sistemi di accumulo) e **n.5 interventi trainati parti private** (intervento di sostituzione degli infissi, sostituzione di calda, schermature solari, colonnine di ricarica e solare termico).

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle fatture emesse dalla società in liquidazione in riferimento al sal finale ecobonus.

FATTURA	SUB.	DATA	TOTALE DOCUMENTO	SCONTO 65%	DA PAGARE	PAGATO
FATTURA N.135 - CONDOMINIO - CAPPOTTO	-	15/12/2025	57.657,28 €	37.464,23 €	20.179,05 €	20.179,05 €
FATTURA N.136 - CONDOMINIO - IMPIANTO	-	15/12/2025	79.356,73 €	51.581,87 €	27.774,86 €	27.774,86 €
FATTURA N.137 - CONDOMINIO - FOTOVOLTAICO	-	15/12/2025	7.329,55 €	4.760,81 €	2.568,24 €	2.568,24 €
FATTURA N.138 - CONDOMINIO - ACCUMULO	-	15/12/2025	217,26 €	141,22 €	76,04 €	76,04 €
FATTURA N.141 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	8.757,44 €	5.692,84 €	3.065,10 €	3.065,10 €
FATTURA N.142 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	12.547,32 €	8.155,75 €	4.391,58 €	4.391,58 €
FATTURA N.145 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	4.381,57 €	2.848,02 €	1.533,55 €	1.533,55 €
FATTURA N.158 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	3.453,39 €	2.248,60 €	1.210,79 €	1.210,79 €
FATTURA N.159 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	16.679,22 €	10.841,49 €	5.837,73 €	5.837,73 €
FATTURA N.162 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	1.279,67 €	831,79 €	447,88 €	447,88 €
FATTURA N.163 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	1.279,67 €	831,79 €	447,88 €	447,88 €
FATTURA N.164 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	1.279,67 €	831,79 €	447,88 €	447,88 €
FATTURA N.168 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	1.279,67 €	831,79 €	447,88 €	447,88 €
FATTURA N.169 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	1.279,67 €	831,79 €	447,88 €	447,88 €
FATTURA N.172 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	1.279,67 €	831,79 €	447,88 €	447,88 €
FATTURA N.173 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	1.279,67 €	831,79 €	447,88 €	447,88 €
FATTURA N.174 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	24.351,57 €	16.153,52 €	8.898,05 €	8.898,05 €
FATTURA N.175 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	21.389,61 €	13.903,25 €	7.486,36 €	7.486,36 €
FATTURA N.176 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	18.425,96 €	11.978,88 €	6.449,08 €	6.449,08 €
FATTURA N.177 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	12.555,53 €	7.493,11 €	4.037,44 €	4.037,44 €
FATTURA N.178 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	2.992,68 €	1.945,23 €	1.047,43 €	1.047,43 €
FATTURA N.179 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	17.201,87 €	11.181,22 €	6.020,65 €	6.020,65 €
FATTURA N.180 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	17.795,05 €	11.565,78 €	6.228,27 €	6.228,27 €
FATTURA N.181 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	8.342,69 €	5.422,75 €	2.919,94 €	2.919,94 €
FATTURA N.182 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	4.973,26 €	3.232,62 €	1.740,64 €	1.740,64 €
FATTURA N.183 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	6.865,88 €	4.462,81 €	2.403,05 €	2.403,05 €
FATTURA N.184 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	5.067,31 €	3.293,75 €	1.773,56 €	1.773,56 €
FATTURA N.185 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	7.080,48 €	4.602,31 €	2.478,17 €	2.478,17 €
FATTURA N.186 - [REDACTED]	[REDACTED]	15/12/2025	6.190,31 €	4.023,70 €	2.166,61 €	2.166,61 €
			352.029,65 €	228.819,27 €	123.210,38 €	123.210,38 €

Il documento esaminato riporta il quadro riassuntivo dei crediti d'imposta derivanti dagli interventi di efficientamento energetico (Ecobonus) eseguiti

presso il Condominio sito in [REDACTED] Viale [REDACTED] identificato catastalmente al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]. I dati si riferiscono allo Stato Avanzamento Lavori (SAL) Finale con data contabile 15/12/2025.

La tabella opera una netta distinzione tra le diverse tipologie di spesa e le relative unità immobiliari (subalterni), aggregandole in due macrocategorie:

- Parti Comuni (Righe 1-4, fatture da n.135 a n.138): **Interventi strutturali e impiantistici condominiali** che comprendono cappotto termico, impianto termico centralizzato, impianto fotovoltaico e sistema di accumulo.
- Parti Private (Righe 5-28): **Interventi trainati** eseguiti sulle singole proprietà esclusive dei condòmini, suddivisi per subalterno specifico (es. Sub 510, Sub 6, Sub 508, ecc.). Tali opere riguardano l'installazione di infissi, caldaie private, solare termico, colonnine di ricarica per veicoli elettrici e schermature solari.

L'ammontare lordo delle fatture emesse per le lavorazioni eseguite è pari a € **352.029,65**. Il controvalore totale dei crediti d'imposta maturati e oggetto di sconto in fattura pari al 65%, ammonta a € **228.819,27** (valore evidenziato in verde). Il debito residuo complessivo posto a carico dei committenti (Condominio e singoli condòmini) è pari a € **123.210,38** (Colonna "Pagato"). Tale colonna coincide al centesimo con la colonna "Da Pagare" (€ **123.210,38**). Ciò certifica che tutti i condòmini e l'amministrazione condominiale hanno regolarmente e integralmente saldato la quota del 35% di propria spettanza tramite bonifico parlante entro i termini di legge (allegato n. 38).

Sintesi cantiere ubicato in [REDACTED]

In conclusione, con riferimento agli interventi di Sismabonus ed Ecobonus ultimati presso il cantiere di [REDACTED] in [REDACTED], si evidenzia che nel cassetto fiscale della società in liquidazione risultano attualmente presenti crediti d'imposta in attesa di accettazione. L'importo complessivo di tali crediti, calcolato applicando gli arrotondamenti all'unità di euro, ammonta a € **297.875,00**.

In merito alle procedure di chiusura dei cantieri e alla ricognizione della massa attiva aziendale, si riepilogano i crediti d'imposta derivanti dagli interventi edilizi (Sismabonus ed Ecobonus) attualmente registrati nel cassetto fiscale della società in liquidazione, in attesa di formale accettazione:

- **Cantiere di [REDACTED] ([REDACTED]):** Crediti d'imposta pari a € **772.046,00**, suddivisi in n.4 annualità (2026 – 2027 – 2028 – 2029) ciascuna per € 193.011,50.
- **Cantiere di [REDACTED] ([REDACTED]):** Crediti d'imposta pari a € **297.875,00** suddivisi in n.4 annualità (2026 – 2027 – 2028 – 2029) ciascuna per € 74.468,75.

L'ammontare complessivo dei crediti d'imposta in attesa di accettazione da parte della società in liquidazione risulta, pertanto, pari a € **1.069.921,00** (unmilionesessantannovemilanovecentoventuno/00 euro) nel cassetto fiscale, a fronte di € **1.069.934,00** risultanti dalla sommatoria delle due comunicazioni sopra riportate (a seguito di arrotondamenti).

Dal prospetto estrapolato dal cassetto fiscale, come anticipato in precedenza, l'importo pari ad € **26.330.047,75** è stato ceduto a terzi e monetizzato. Di seguito parte, non tutti, dei contratti rinvenuti tra la documentazione ed analizzati:

1. in data 24 giugno 2024, la società in liquidazione ha ceduto alla società **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]**, **[REDACTED]** P.IVA **[REDACTED]**, rappresentata da **[REDACTED]** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** in forza di responsabile distretto **[REDACTED]** un credito d'imposta del valore nominale di € **565.730,00**, corrispondente al 110% della fattura indicata nel contratto e precisamente a pagina 2 lettera G, in relazione al I Sal ecobonus Cantiere Condominio **[REDACTED]**. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un corrispettivo di € 487.546,11,00 (*allegato n.48*).
2. in data 2 agosto 2024, la società in liquidazione ha ceduto alla società **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]**, **[REDACTED]** P.IVA **[REDACTED]**, rappresentata da **[REDACTED]** **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** in forza di responsabile distretto **[REDACTED]** un credito d'imposta del valore nominale di € **454.481,00**, corrispondente al 110% delle fatture indicate nel contratto e precisamente

- a pagina 2 lettera G in relazione al Il Sal ecobonus Cantiere Condominio [REDACTED]. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un corrispettivo di € 391.671,73 (allegato n.49).
3. in data 30 aprile 2024, la società in liquidazione ha ceduto alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], P.IVA [REDACTED], rappresentata da [REDACTED] C.F. [REDACTED] in forza di responsabile distretto [REDACTED], un credito d'imposta del valore nominale di € 305.570,00, corrispondente al 110% della fattura indicata nel contratto e precisamente a pagina 2 lettera G in relazione al Il Sal sismabonus Cantiere Condominio [REDACTED]. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un corrispettivo di € 263.340,23 (allegato n.50).
4. in data 3 dicembre 2024, la società in liquidazione ha ceduto pro soluto all'Ing. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED], un credito d'imposta del valore nominale di € 264.817,00, corrispondente al 110% della fattura indicate nel contratto e precisamente a pagina 1 lettera C in relazione al Il Sal ecobonus Cantiere Condominio [REDACTED]. Il prezzo di cessione è stato pattuito per un corrispettivo di € 197.461,33 (allegato n.51).

Sintesi credito tracciabile codice tributo 7719

Residuano, pertanto, in riferimento al codice tributo 7719, nella disponibilità della società Immobiliare Costiera S.r.l. società benefit i crediti relativi alle annualità 2026 - 2027 - 2028 - 2029 per un importo totale complessivo pari ad € 1.135.495,50 (crediti ancora da accettare per un valore nominale complessivo pari ad € 1.069.934,00; crediti già accettati e cedibili a chiunque* relativi all'annualità 2026 e 2027 per un valore nominale complessivo di € 65.561,50).

h) CREDITI TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7739

Codice tributo 7739 - SCONTO SISMABONUS ART.16 DL63/13 - OPZ. DA 01/04/2023													
Anno di riferimento	Crediti ricevuti			Crediti ceduti			Crediti fruibili nel modello F24	Cedibilità dei crediti					
	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati	In attesa di accettazione	Accettati	Rifiutati		Cedibile a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati	Cedibile tre volte a soggetti qualificati	Cedibile due volte a soggetti qualificati	Cedibile una volta a soggetti qualificati	Cedibile solo ai propri correntisti non consumatori da banche	Non cedibile
2025	0,00	538.560,00	0,00	0,00	538.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	0,00	538.560,00	0,00	0,00	538.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2027	0,00	538.560,00	0,00	0,00	538.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2028	0,00	538.560,00	0,00	0,00	538.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	538.560,00	0,00	0,00	538.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	0,00	2.692.800,00	0,00	0,00	2.692.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

La tabella sopra riportata è stata estrapolata dal cassetto fiscale della società posta in liquidazione giudiziale e raffigura i crediti con codice tributo **7739**, per un totale di **€ 2.692.800,00**.

Il codice tributo 7739 identifica i crediti d'imposta da sconto in fattura per il Sismabonus ordinario (Art. 16 DL 63/2013 e Art. 121 DL 34/2020), relativi alle opzioni comunicate telematicamente all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 1° aprile 2023.

Il quadro contabile che emerge dall'analisi mostra un perfetto e totale pareggio finanziario. Complessivamente, la società ha ricevuto e regolarmente accettato crediti per un valore totale di **2.692.800 euro**. Tale importo è stato poi interamente ceduto a soggetti terzi (come istituti di credito o altre imprese), lasciando a zero la colonna dei crediti fruibili nel modello F24. Questo significa che l'azienda ha scelto di non trattenere alcuna quota di questo pacchetto per compensare i propri debiti fiscali o contributivi, preferendo monetizzare all'esterno l'intero importo.

L'orizzonte finanziario si sviluppa su cinque annualità, che vanno dal **2025 al 2029**. A differenza di altri bonus, qui il flusso è perfettamente lineare e costante: ogni singolo anno si sblocca ed è utilizzabile una quota fissa pari a **538.560,00 euro**. Per ciascuna di queste annualità l'importo maturato è stato immediatamente e integralmente trasferito ad altri acquirenti.

L'intera operazione legata a questo codice tributo risulta lineare e priva di anomalie; la colonna dei crediti rifiutati è pari a zero, a conferma del fatto che tutte le pratiche comunicate all'Agenzia delle Entrate sono state accolte senza

scarti. I dettagli sui lavori e sui cantieri originari non sono attualmente reperibili. Tutte le informazioni fornite provengono esclusivamente dall'esame dei prospetti e delle tabelle estratti dal cassetto fiscale della società in liquidazione e presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Sintesi credito tracciabile codice tributo 7739

Sulla base di quanto sopra esposto non esistono, ad oggi, crediti tracciabili (codice tributo 7739) nella disponibilità della società Immobiliare Costiera S.r.l. Società Benefit.

IV) CONCLUSIONI

A conclusione dell'esame dell'intera consistenza dei crediti fiscali derivanti dai bonus edilizi riscontrabili tramite la consultazione del cassetto fiscale all'interno del sito dell'Agenzia delle Entrate della società Immobiliare Costiera Srl società benefit con sede legale in Pescara (PE) – ~~XXXXXXXXXXXX~~, nonché dei documenti ricevuti e dettagliatamente indicati nella sezione II) della presente relazione, può essere riepilogato quanto precedentemente esposto.

L'ammontare complessivo dei crediti ricevuti ed accettati dalla società in liquidazione è pari ad € €57.555.960, l'ammontare complessivo dei crediti in attesa di accettazione è pari ad € 1.069.934,00, per un totale complessivo pari ad € 58.625.894,00

Di tali crediti risultano ancora disponibili, valutati al loro valore nominale, i seguenti crediti e l'importo di seguito riportato:

- a) CREDITI NON TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 6921 € 286.160,20
- b) CREDITI NON TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 6922 € 0,00
- c) CREDITI NON TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 6923 € 0,00
- d) CREDITI NON TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7711 € 12.606,74
- e) CREDITI TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7711 € 0,00
- f) CREDITI TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7718 € 0,00
- g) CREDITI TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7719 € 1.135.495,50
- h) CREDITI TRACCIABILI CODICE TRIBUTO 7739 € 0,00

TOTALE € 1.434.262,44

Pertanto, il valore nominale complessivo delle otto tipologie di crediti esaminati, presenti nel cassetto fiscale della società Immobiliare Costiera Srl società benefit in liquidazione giudiziale, ammonta ad € 1.434.262,44 (unmilionequattrocentotrentaquattriduecentosessantadue/44) (allegato n.60).

In considerazione della documentazione mancante, dettagliatamente indicata nella relazione, stante la complessità della normativa evolutasi nel tempo in riferimento ai crediti fiscali da superbonus, ferma restando la scelta spettante al curatore circa le modalità di alienazione dei crediti di proprietà della società Immobiliare Costiera Srl società benefit, sarebbe auspicabile che la cessione di tali crediti avvenisse pro-soluto e non pro-solvendo, preservando, in tal modo, la procedura concorsuale ed i creditori della medesima, così come sarebbe opportuno il ricorso all'istituto dell'interpello per i crediti di cui al cantiere sito in [REDACTED]

Una possibile clausola di vendita pro-soluto da inserire nell'avviso di vendita potrebbe essere la seguente: *"La cessione dei crediti fiscali sopra indicati avverrà con la formula del pro-soluto, ossia senza garanzia della procedura concorsuale indicata in epigrafe circa la solvenza del debitore ceduto ai sensi dell'art.1267 c.c., e con l'espressa condizione che la cessionaria rinunci ad ogni pretesa nei confronti della procedura concorsuale, del suo curatore ed ausiliari, qualora l'amministrazione finanziaria dovesse, in ogni tempo e per qualsiasi motivo, rettificare il credito fiscale in oggetto. In particolare, l'aggiudicataria dà atto, con il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto e comunque con la partecipazione alla procedura di vendita, di avere effettuato ogni indagine ritenuta opportuna per procedere consapevolmente all'acquisto, di avere avuto accesso a tutta la documentazione richiesta e di assumersi pertanto, i conseguenti rischi in merito all'esigibilità del credito ed alle tempistiche di incasso".*

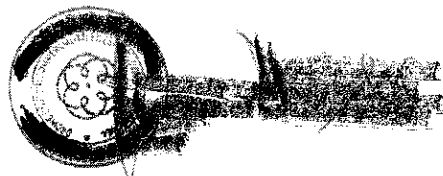
Inoltre, trattandosi di crediti fiscali in parte con scadenza 31/12/2026 (allegato n.60), si raccomanda la tempestività del realizzo dei medesimi, in quanto l'approssimarsi della data di alienazione al 31/12/2026 ne ridurrebbe, in misura consistente, il reale valore di mercato e l'appetibilità tra gli operatori economici del settore.

§§§

Con la presente relazione tecnica che si compone di n. 50 pagine, e n.64 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed integrazione alla presente relazione.

Pescara, li 29/09/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Allegati:

1. Incarico ricevuto dal curatore dott. Raffaele Perfetto in data 23/01/2026.
2. Agenzia delle Entrate Lista crediti non tracciabili.
3. Agenzia delle Entrate Lista crediti tracciabili.
4. Contratto cessione crediti d'imposta - [REDACTED]
5. Contratto cessione crediti d'imposta - [REDACTED]
6. Contratto cessione crediti d'imposta - [REDACTED]
7. Contratto cessione crediti d'imposta - [REDACTED]
8. Contratto cessione crediti d'imposta - [REDACTED]
9. Contratto cessione crediti d'imposta - [REDACTED]
10. Fattura n.01 del 12/01/2021
11. Fattura n.02 del 11/02/2021
12. Fattura n.03 del 23/03/2021
13. Fattura n.04 del 29/03/2021
14. Fattura n.06 del 14/04/2022
15. Fattura n.39 del 22/09/2022
16. Cond. [REDACTED] Asseverazione firmata I sal ecobonus
17. Cond. [REDACTED] Asseverazione firmata II sal ecobonus
18. Cond. [REDACTED] Asseverazione firmata III sal ecobonus
19. Allegato I - Sal_01 Cond. [REDACTED]
20. Allegato B Cond. [REDACTED]
21. Allegato I - Sal_02 Cond. [REDACTED]
22. Allegato B Cond. [REDACTED]
23. Allegato B1 Attestazione
24. Polizza sal finale ecobonus + sismabonus [REDACTED]
25. Fattura n.15 del 25/10/2021 [REDACTED]
26. Cantiere [REDACTED] Quadro Economico, Allegato I, Allegato B1 ed Allegato B2 Sismabonus
27. Cantiere [REDACTED] Comunicazione Opzione I sal sismabonus + ricevute AdE
28. Cantiere [REDACTED] Comunicazione Opzione II sal sismabonus + ricevute AdE
29. Cantiere [REDACTED] Lista Crediti 6921 in attesa di accettazione II sal sismabonus errato
30. Cantiere [REDACTED] Lista movimenti rifiutati codice tributo 6921 II sal sismabonus errato
31. Nota credito n.1 del 07/04/2022 in riferimento alla fattura n.17 del 27/12/2021
32. Fattura n.45 del 26/11/2025 Condominio [REDACTED] Sal finale Sismabonus
33. Comunicazione AdE Sal finale Sismabonus Condominio [REDACTED]
34. Fatture sal finale ecobonus Condominio [REDACTED]
35. Fattura n.96 del 12/12/2025 Condominio [REDACTED] Sal Finale Sismabonus
36. Copia bonifico a saldo della fattura n.96 del 12/12/2025
37. Fatture sal finale ecobonus Condominio [REDACTED]
38. Copia bonifici a saldo delle fatture parti comuni e parti private sal finale ecobonus Condominio [REDACTED]
39. Asseverazione I Sal Condominio [REDACTED] con ricevuta e protocollo
40. Asseverazione finale [REDACTED] Condominio [REDACTED]

41. Condominio [REDACTED] QTE SUPERBONUS 110% V18 variante III Sal Sisma
42. Condominio [REDACTED] Allegato B - Asseverazione CRS_protocollo
43. Condominio [REDACTED] Allegato 1 - I SAL 23-10-28 firmato
44. Condominio [REDACTED] Allegato 1 Variante II SAL SISMA
45. Condominio [REDACTED] Allegato B Variante II SAL SISMA firmato
46. Condominio [REDACTED] Allegato B1 SAL FINALE firmato
47. Condominio [REDACTED] Allegato B VARIANTE FINALE firmato
48. Contratto Cessione Crediti Condominio [REDACTED] - [REDACTED] - I SAL ECO
49. Contratto Cessione Crediti Condominio [REDACTED] - [REDACTED] - II SAL ECO
50. Contratto Cessione Crediti Condominio [REDACTED] - [REDACTED] - II SAL SISMA
51. Contratto di cessione credito d'imposta [REDACTED] F.I SAL ECO- [REDACTED]
52. Accertamento [REDACTED] AGEDP [REDACTED] ACC
RTAMENTO 2022 [REDACTED]
53. Accertamento [REDACTED] AGEDP [REDACTED] ACCE
RTAMENTO 2023 [REDACTED]
54. Accertamento [REDACTED] AGEDP [REDACTED] ACCE
RTAMENTO 2024 [REDACTED]
55. Cartella AdER recupero 2022-2023-2024 - [REDACTED]
56. Cartella AdER recupero 2022-2023-2024 - [REDACTED]
57. Cartella AdER recupero 2025 - [REDACTED]
58. Comunicazione di fine lavori Condominio [REDACTED] ricevuta protocollo
59. All.59 Comunicazione di Regolare Esecuzione + ricevuta telematica di
presentazione
60. Tabella riepilogativa crediti superbbonus
61. QE + All I - ALL B1 - All B2 Sisma [REDACTED]
62. Accertamento [REDACTED] AGEDP [REDACTED] ACCE
RTAMENTO 2025 [REDACTED]
63. Cartella recupero 2025 - [REDACTED]
64. ACCORDO QUADRO CESSIONE CREDITI [REDACTED]