



AVANTI IL TRIBUNALE DI VERONA

RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C. PER MODIFICA ORDINANZA DELEGA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **238/2024 R.E.**, promossa da
ORGANA SPV S.R.L.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Attilio Burti
Notaio delegato: Dott. Andrea Fantin - Delega n. 01/11/2025
Esperto stimatore: Arch. Zuccolotto Marina
Custode: Dott.ssa Guerra Cristina



Io sottoscritto Notaio,

PREMESSO

- che in data 27 gennaio 2025 venivo delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di esecuzione in Unico Lotto;
- che ho fissato un primo esperimento di vendita per il giorno 24 luglio 2025 andato deserto con rifissazione al giorno 6 novembre 2025;
- che in ordinanza di delega è previsto, tra l'altro, che *“è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà);...”*;
- che il modello di *avviso di vendita* adottato da questo Tribunale reitera la stessa previsione (al punto 7);
- che di recente l'Agenzia delle Entrate in risposta ad Interpello n. 133/2025 del 16 maggio 2025 ha ritenuto l'esistenza di due negozi autonomi sotto il profilo civilistico, parimenti soggetti autonomamente alla disciplina fiscale, nella particolare ipotesi in cui oltre alla costituzione del diritto di usufrutto venga ceduta ad un terzo, diverso dal soggetto usufruttuario, la nuda proprietà del medesimo bene immobile;

Ciò premesso, relativamente alla conferma o esclusione della possibilità per una pluralità di offerenti di acquistare congiuntamente per diritti parziari i beni posti in vendita per la piena proprietà, specificando il diritto da trasferire a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (ad es. diritto di usufrutto e nuda proprietà),

CHIEDO

al Giudice dell'Esecuzione i provvedimenti che ritenga opportuni sia in merito all'ordinanza di delega che al conseguente avviso di vendita.

Con osservanza.

Verona, 29 luglio 2025

Il Professionista delegato

Dott. Andrea Fantin

