

**TRIBUNALE DI VERONA****RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C.****Procedura esecutiva:** 310/2024 R.E.**Creditore procedente:** Banca delle Terre Venete Credito Coop. – Soc. Coop.**Terzo proprietario esecutato:** [REDACTED]**Debitore originario:** [REDACTED]**G.E.:** Dott. Attilio Burti**Professionista delegato:** Avv. Nicola Sordi**Custode giudiziario:** Dott. Francesco Parisato**Esperto stimatore:** Dott. Maurizio Bertoldo

*

Il sottoscritto Avv. Nicola Sordi (c.f. SRDNCL78T29L781H) del Foro di Verona, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza emessa in data 23.04.2025, comunicata in pari data

PREMESSO

- Con risposta ad interpello n 133/2025, Agenzia delle Entrate ha fornito la propria interpretazione applicativa della portata delle modifiche al TUIR operate, dal 1° gennaio 2024, dall'articolo 1, comma 92, lettere a) e b), della legge 30 dicembre 2023, n. 213, con particolare riferimento all'art. 67 TUIR.
- In particolare, secondo tale interpretazione, nell'ipotesi in cui con un solo atto vengano trasferiti a soggetti diversi la nuda proprietà e l'usufrutto di un unico cespite, il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso dell'usufrutto costituisce reddito diverso ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera h), del TUIR, da tassare ai sensi del successivo articolo 71, comma 2; ferma l'eventuale autonoma tassazione della plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà dell'immobile infra quinquennio.
- Qualora, dunque, in sede di vendita esecutiva si dovesse procedere al trasferimento frazionato dei diritti di nuda proprietà e di usufrutto in favore di soggetti diversi, il controvalore del diritto di usufrutto verrebbe tassato a



titolo di redditi diversi e, dunque, a carico del debitore esecutato, con pregiudizio rispetto al trasferimento della piena proprietà, in virtù di una scelta rimessa esclusivamente agli offerenti / aggiudicatari e senza alcuna possibilità per il debitore di opporvisi.

- L'ordinanza di vendita, nel determinare il contenuto dell'avviso di vendita, a pag. 11 espressamente prevede: *"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); ... (omissis)...*
- Il sottoscritto Delegato deve procedere alla pubblicazione del primo avviso di vendita entro la fine del mese di luglio.

*

Tanto premesso, il sottoscritto Delegato, in considerazione delle indicazioni operative condivise con la Sezione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.

FA ISTANZA

al G.E. affinché, preso atto di quanto precede, adotti i provvedimenti ritenuti opportuni, eventualmente espungendo dall'ordinanza di vendita il riferimento alla possibilità di presentare un'offerta congiunta per il trasferimento di titoli reali diversi, dando disposizioni al Delegato in merito alla prosecuzione delle attività di vendita.

Con osservanza.

Verona, 15/07/2025

Il professionista delegato

Avv. Nicola Sordi