

Dott. GINA MADDALENA SCHIFF Commercialista e Revisore Legale
VERONA Corso Porta Nuova 133 scala C – Tel. 045 590918 – cell. 348 8432509
e-mail ginamaddalena.schiff@gmail.com - posta certificata : ginamaddalenaschiff@odcecverona.it

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Seconda esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. RGE 325/2024

Giudice dell' Esecuzione dott.ssa Paola Salmaso

delegato alla vendita dott.ssa Gina Maddalena Schiff - delega n. 85/25

Esperto Stimatore arch. Andrea Rebecchi

Custode Giudiziario avv. Maria Enrica Trivelli

contro

RICORSO EX ART. 591 TER CPC

Premesso che

- Che in data 14.05.2025 la sottoscritta veniva delegata per la vendita dell'immobile oggetto di esecuzione;
- Che il G.E., con ordinanza del 22.07.2025 autorizzava la scrivente a pubblicare avviso di vendita in conformità alla Risposta n. 133/2025 avente ad oggetto il trattamento fiscale ex art. 67 TUIR in caso di cessione (volontaria) separata del diritto di usufrutto e del diritto di nuda proprietà;
- Che veniva regolarmente pubblicato avviso di vendita e decreto del G.E. per la vendita fissata per il giorno 22 ottobre 2025;
- Che l'asta è rimasta infruttuosa per mancanza di offerenti;
- Che nelle more è stato emanato il D.L. n. 84/2025 convertito nella legge n. 108 del 30 luglio 2025 che all'art. 1, comma 1 bis, ha disposto che l'art. 67 TUIR si interpreta nel senso che *"il reddito derivante dalla concessione di usufrutto o dalla costituzione di altri diritti reali di godimento su un bene immobile costituisce un reddito diverso imponibile ai sensi della lettera h) dello stesso comma 1 quando il soggetto disponente mantiene un diritto reale sul bene immobile, mentre si qualifica come plusvalenza, tassabile ai sensi delle lettere b) e b-bis) del comma 1 al ricorrere delle condizioni temporali ivi previste, se il disponente si spoglia contestualmente e integralmente di ogni diritto reale sul bene"*;

Dott. GINA MADDALENA SCHIFF Commercialista e Revisore Legale
VERONA Corso Porta Nuova 133 scala C – Tel. 045 590918 – cell. 348 8432509
e-mail ginamaddalena.schiff@gmail.com - posta certificata : ginamaddalenaschiff@odcecverona.it

- Che, pertanto, con la norma interpretativa è stato escluso ogni profilo impositivo a carico del venditore (parte eseguita) in caso di cessione separata dei diritti (nuda proprietà e usufrutto);
- Che è in programma la pubblicazione di altro avviso di vendita;
- Che, a parere della scrivente delegata, anche l'avviso di vendita può nuovamente (come in passato) prevedere la possibilità di trasferimento di diritti diversi a plurimi offerenti.

Ciò premesso, considerato l'intervento normativo di interpretazione autentica dell'art. 67 TUIR,

Chiede

Che il Giudice dell'Esecuzione

dia indicazioni

al delegato in ordine ad eventuale revoca dell'ordinanza del 22.07.2025 ed eventualmente consentire la possibilità di aggiudicazione di diritti diversi a plurimi offerenti, adeguando, di conseguenza, il punto 7 dell'avviso di vendita "standard".

Con osservanza

Verona, 05 Novembre 2025

Il professionista delegato
Dott.ssa Gina Maddalena Schiff