

**ASTE GIUDIZIARIE®** 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](mailto:ginamaddalena.schiff@gmail.com) - posta certificata : [ginamaddalenaschiff@odcecverona.it](mailto: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 Recchetti

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](mailto:ginamaddalena.schiff@gmail.com) - posta certificata : [ginamaddalenaschiff@odcecverona.it](mailto:ginamaddalenaschiff@odcecverona.it)

- Che, pertanto, con la norma interpretativa è stato escluso ogni profilo impositivo a carico del venditore (parte esecutata) 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,



Che il Giudice dell'Esecuzione

**Chiede**



**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

