



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLZANO - LANDESGERICHTBOZEN**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE - ERSTE ABTEILUNG FÜR ZIVILSACHEN**  
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Amt für Liegenschaftsvollstreckungen  
**VERBALE D'UDIENZA EX ART. 569 CPC**  
**VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT EX ART. 569 ZPO**

All'udienza del 22/01/2025 alle ore 10.55 dinanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Massimiliano Segarizzi sono comparsi:

Bei der Verhandlung vom 22/01/2025 sind um 10.55 Uhr vor dem Vollstreckungsrichter Dr. Massimiliano Segarizzi erschienen:

- per/für CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.: Avv./RA REINSTADLER KARL  
sostituito da Avv./ vertreten durch RA ORSO MIRIAM
- per/für AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE: nessuno/niemand

per il debitore/Für den Schuldner ~~REDACTED~~: Avv./RA DALLO SONIA

È presente il Custode Giudiziario dott. Luca Dalla Torre.

Der gerichtliche Verwahrer Dr. Luca Dalla Torre ist persönlich anwesend.

Vengono verificate le notifiche ex art. 498, 599, 569 c.p.c. come segue:

Es werden die Zustellungen nach Art. 498, 599 und 569 ZPO überprüft

<u>Destinatario</u>	<u>Costituito</u> <i>(si/no)</i>	<u>Data di notifica</u>	<u>Modalità di</u>	<u>Data di notifica</u>	<u>Modalità di</u>
		<u>pign. o avviso ex</u> <i>498 c.p.c.</i>	<u>notifica del pign.</u> <u>o dell'avviso ex</u> <i>art. 498 c.p.c. (es.</i> <i>140, a mani, ecc.)</i>	<u>decreto fissazione</u> <i>udienza</i>	<u>notifica decreto</u> <u>fissazione udienza</u> <i>(es. 140, a mani,</i> <i>ecc.)</i>
<i>Comproprietario/i,</i> <i>nome</i>					
<i>nessuno</i>					

PUBBLICAZIONE IN DATA 22/01/2025 ALLE ORE 10.55





Offerta minima/Mindestangebot: € 55.425,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

LOTTO – LOS 4:

**(Sub. 1) p.m. 1 della p.ed. 14 in P.T. 116/II, c.c. Ponte Gardena, laboratorio**

**(B.E. 1) m.A. 1 der Bp.14 in E.Z. 116/II, KG Waidbruck, Labor**

Prezzo base/Ausrufpreis: € 61.000,00.= (valore periziato/Schätzwert)

Offerta minima/Mindestangebot: € 45.750,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

LOTTO – LOS 5:

**(Subb. 2,3) p.m. 2 della p.ed. 14 in P.T. 116/II, c.c. Ponte Gardena, appartamento**

**(B.E. 2,3) m.A. 2 der Bp.14 in E.Z. 116/II, KG Waidbruck, Wohnung**

Prezzo base/Ausrufpreis: € 153.000,00.= (valore periziato/Schätzwert)

Offerta minima/Mindestangebot: € 114.750,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

LOTTO – LOS 6:

**(Subb. 1 e 2) p.m. 1 e p.m. 2 della p.ed. 12 in P.T. 115/II, c.c. Ponte Gardena, depositi**

**(B.E. 1 und 2) m.A.1 und m.A. 2 der Bp.12 in E.Z. 115/II, KG Waidbruck, Lagerräume**

Prezzo base/Ausrufpreis: € 55.000,00.= (valore periziato/Schätzwert)

Offerta minima/Mindestangebot: € 41.250,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

I beni immobili in vendita sono descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra menzionate.

**CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Firma: Dr. MARIO TANO DE CARITIS - Via S. Maria Nuova 10 - 38040 Trento - Tel. 0461/434111 - Fax 0461/434112

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visti gli artt. 559 e 591 bis cpc;

### DISPONE

che il professionista delegato alla vendita sia dotato dei seguenti poteri e provveda ai seguenti incumbenti:

#### ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione tavolare depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili;
- 3) alla apertura di un conto corrente principale della procedura su indicazioni della Cancelleria (c.d. conto cauzione, ovvero conto dedicato alla gestione della procedura); sul medesimo conto il creditore precedente verserà, entro 10 giorni dalla comunicazione del codice IBAN da parte del delegato, il fondo spese nell'ammontare di **€ 1.500,00**; in caso di mancato versamento del fondo spese, il professionista delegato relazionerà immediatamente al Giudice dell'esecuzione, il quale si riserverà di provvedere di conseguenza; **in caso di esaurimento del fondo spese, il creditore precedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di € 1.500,00.**

Il creditore precedente è tenuto altresì a versare le somme necessarie per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche pari a **€ 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita; tale pagamento dovrà essere effettuato dal legale del creditore precedente, tramite accesso al portale P.S.T. (Portale Servizi Telematici), entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta del professionista delegato che quantificherà l'importo da pagare in base al numero dei lotti posti in vendita, ed in ogni caso entro il termine di sessanta giorni prima dell'esperimento di vendita. Entro il predetto termine il legale del creditore precedente dovrà far pervenire al delegato alla vendita la ricevuta telematica del pagamento per consentire l'espletamento della pubblicità sul P.V.P.**

**SI AVVISA CHE, NEL CASO DI MANCATA EFFETTUAZIONE DELLA PUBBLICITÀ PER L'OMESSO VERSAMENTO DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE DI TALE ULTERIORE FONDO SPESE DESTINATO ESCLUSIVAMENTE ALLA PUBBLICITÀ SUL P.V.P., SI PROCEDERÀ AI SENSI DELL'ART. 631 BIS C.P.C. ALL'IMMEDIATA DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE DELLA PROCEDURA.**





## **ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

- 20) a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene;
- 21) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo da versare sul "conto cauzione" (per la gestione della procedura), e delle spese nella misura forfettaria del 15% sul prezzo di aggiudicazione (la cui misura definitiva verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate) da versare sul "conto spese trasferimento" (per la gestione delle spese del decreto di trasferimento), che all'uopo aprirà, e le coordinate bancarie dei detti conti;
- inoltre, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo di cui all'art. 2 comma 7 del DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, che dovrà essere versato dall'aggiudicatario o assegnatario, contestualmente al versamento delle spese forfettarie del 15%, sul "conto spese trasferimento"; **il delegato emette fattura all'aggiudicatario per l'importo corrisposto ed è autorizzato a prelevare il corrispondente importo dal "conto spese trasferimento" in acconto sul proprio compenso di cui dovrà dare atto nella istanza di liquidazione del compenso finale;**
- 22) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto 21);
- 23) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 24) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 25) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e intavolazione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 26) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 27) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (previa nuova verifica delle trascrizioni e



prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

- 34) a fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120 giorni (salvi i casi in cui il delegato ritenga opportuno segnalare situazioni e circostanze particolari, che richiedano tempi diversi) per formulare offerte telematiche con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e dal DM n. 32/2015 e a fissare al giorno successivo, presso il Tribunale di Bolzano, terzo piano, Aula F nelle giornate e negli orari prestabiliti, previa prenotazione tramite la piattaforma telematica come sopra indicato, l'udienza prevista per gli incombenti per la vendita sincrona telematica;
- 35) a preparare l'avviso di tutte le vendite successive alla prima, secondo le modalità sopra stabilite, e a provvedere alla pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 bis c.p.c.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 c.p.c.), autorizzando sin da ora il delegato, e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione, a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; si rimanda al punto 3) per il contributo obbligatorio relativo alla pubblicità sul PVP.
- 36) ad effettuare, anche per questi successivi esperimenti di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 37) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, anche di custodia (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso di 12 mesi, salve esigenze particolari che saranno sottoposte all'esame del giudice; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- 38) a segnalare e a richiedere contestuale autorizzazione all'integrazione del fondo nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; a comunicare tempestivamente al creditore procedente il provvedimento di autorizzazione del giudice;
- 39) a richiedere tempestivamente e comunque entro 15 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito;



distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale;

49) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita (fatta eccezione per il deposito delle offerte e la vendita del bene) che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato/custode giudiziario.

Il professionista custode/delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Il custode/delegato potrà farsi sostituire in via del tutto eccezionale da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. (fatto salvo per le mere attività materiali e contabili).

La visita degli immobili con gli interessati dovrà essere effettuata dal custode/delegato, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati.

Il professionista delegato/custode avrà cura di tutelare la privacy dei soggetti terzi che a qualsiasi titolo hanno contatto con il delegato.

Il professionista delegato/custode avrà cura di utilizzare, nelle comunicazioni scritte e orali dirette al debitore e ai potenziali acquirenti, e in ogni caso durante l'intera procedura, la lingua scelta o presunta (italiana o tedesca) dei destinatari e di avvalersi, comunque, di apposita modulistica bilingue. Gli avvisi di vendita, le bozze dei decreti di trasferimento, i verbali di aggiudicazione e, in genere, tutti gli atti aventi efficacia anche esterna al procedimento esecutivo, devono essere redatti dal delegato/custode in forma bilingue.

Il G.E./Der VR

Dr. Massimiliano Segarizzi