



Tribunale Ordinario di Bolzano - Bozen

Prima Sezione Civile

ORDINANZA

N. R.G. 1449/2024

Il Giudice istruttore Massimiliano Segarizzi,

all'esito dell'udienza del 30/01/2024, alla quale le parti

hanno rinunciato all'assegnazione della casa familiare annotato sub GN 9108/2012 sugli immobili oggetto del procedimento in caso di vendita;

vista la sentenza parziale di data 30.01.2024, con cui è stata dichiarata la non comoda divisibilità delle pp.mm. 5 e 13 della p.ed. 1208 in P.T. 981/II C.C. San Martino;

ritenuto più appetibile disporre la vendita dei predetti immobili in un unico lotto, in quanto le due unità immobiliari fanno sono costituite da un'abitazione ed un garage;

ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona telematica (art. 21, DM 26.2.2015, n. 32) secondo le condizioni di vendita attualmente vigenti presso il Tribunale di Bolzano, da ritenersi parte integrante della presente ordinanza, depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione "Vendite Giudiziarie" - "Condizioni generali di vendita telematica – 26/06/2020" (link: <http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>);

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato familiare alla procedura di vendita telematica;

visti gli artt. 786-790, 576 e ss. e 591bis e ss. c.p.c.,

DISPONE

la vendita della piena proprietà dei beni oggetti di causa, identificati tavolarmente come pp.mm. 5 e 13 della p.ed. 1208 in P.T. 981/II C.C. San Martino, con riserva di cancellare l'annotazione sub G.N. 9108/2012 con il decreto di trasferimento che verrà emesso all'esito della vendita;

DELEGA

all'avv. ELIAN REINSTADLER di Merano

il compimento delle operazioni di vendita senza incanto dei beni immobili tavolarmente identificati come 5 e 13 della p.ed. 1208 in P.T. 981/II C.C. San Martino, meglio descritti nella relazione di stima in atti dell'ing. Michael Abler d.d. 15.02.2024;

la professionista delegata provvederà a tutti gli adempimenti di cui all'art. 591bis c.p.c., quale referente della procedura, presso il Tribunale di Bolzano, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona telematica (art. 21 D.M. n. 32/2015);

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società ASTALEGALE.NET S.P.A., che vi provvederà a mezzo della sua piattaforma SpazioAste, considerato che allo stato è l'unico gestore a garantire la partecipazione alla vendita anche in lingua tedesca;

MANDA

la cancelleria per la comunicazione di copia del presente provvedimento alla delegata non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

AUTORIZZA

la delegata all'accesso al fascicolo telematico del procedimento;

DISPONE

la vendita dei beni immobili sopra menzionati innanzi alla Delegata,

FISSA

in mesi 18 con decorrenza dalla pronuncia della presente ordinanza, il termine massimo per il completamento delle operazioni delegate;

INDICA

il prezzo base e il prezzo dell'offerta minima, comunque valida per la partecipazione alla gara degli offerenti e/o per l'eventuale aggiudicazione di ciascuno dei lotti di seguito indicati (salvo quanto disposto dall'art. 572 cpc):

LOTTO UNICO:

intera proprietà delle porzioni materiali 5 e 13 della p.ed. 1208 in P.T. 981/II C.C. San Martino

Prezzo base: € **206.000,00**= (valore periziato)

Offerta minima € **154.500,00**.=(75% valore periziato)

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, 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.

DETERMINA

che, secondo il modello di vendita sincrona telematica adottato, le offerte possono essere depositate **esclusivamente CON MODALITÀ TELEMATICA** in conformità a quanto stabilito dal DM 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e secondo le condizioni di vendita attualmente vigenti presso il Tribunale di Bolzano, da ritenersi parte integrante della presente ordinanza, depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione "Vendite Giudiziarie" - "Condizioni generali di vendita telematica – 26/06/2020" (link: <http://www.tribunale.bolzano.it/Content/Index/15077>);

DETERMINA

che la pubblicità, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari in modalità sincrona telematica per il Tribunale di Bolzano sopra menzionate, da intendersi qui interamente richiamate e parti integranti del provvedimento;

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti nel caso di pluralità degli stessi o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

Le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero dal portale del gestore;

Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto - *offerta minima* – al prezzo indicato nell'ordinanza di delega - *prezzo base* -, a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è

inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente presta cauzione, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, la Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Il saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri e spese conseguenti alla vendita, devono essere versati entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione e tale termine va specificato nell'offerta. **Se nell'offerta viene specificato un termine superiore, il pagamento deve comunque essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione.**

Si precisa che la cauzione viene prestata esclusivamente con bonifico bancario sul c/c indicato dalla professionista delegata alla vendita nell'avviso di vendita; NELLA CAUSALE ANDRA' INDICATO ESCLUSIVAMENTE NOME E COGNOME DELL'OFFERENTE E NON IL NUMERO DELLA PROCEDURA, NE' ANDRA' AGGIUNTA ALTRA INDICAZIONE. Il bonifico verrà identificato con il numero CRO. Il versamento della cauzione deve essere effettuato almeno tre (3) giorni (esclusi sabato, domenica e festivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, affinché sia consentita all'offerente la verifica del buon fine dell'accredito della somma versata.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che la professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione e che, per il caso non possano essere indicate con precisione, sono pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio; in ogni caso l'aggiudicatario è obbligato al versamento delle spese necessarie al trasferimento, anche qualora superiori al predetto 15%; qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese e imposte inerenti il trasferimento del bene, poi al prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 1194 cc; in ogni caso il mancato versamento del prezzo e delle spese necessarie entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione dà luogo a provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione con gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c..

Inoltre, l'aggiudicatario è tenuto a versare contestualmente anche l'ulteriore importo di cui all'art. 2 comma 7 del DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, il cui ammontare gli verrà comunicato entro 10 gg. dall'aggiudicazione dalla delegata alla vendita.

L' **avviso di vendita** sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

Pubblicazione sul “**portale delle vendite pubbliche**” presso il Ministero di Giustizia, ai sensi dell'art. 490 comma 1 cpc e art. 161 quater disp. att. cpc e in ogni caso sul sito internet **SpazioAste di Astalegale.net s.p.a., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;**

CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

DISPONE

che la professionista delegata alla vendita sia dotato dei seguenti poteri e provveda ai seguenti incombenenti:

ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

- 1) 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 l'attore-creditore procedente verserà, entro 10 giorni dalla comunicazione del codice IBAN da parte della delegata, il fondo spese nell'ammontare di **€ 1.500,00**; in caso di mancato versamento del fondo spese, la professionista delegata relazionerà immediatamente al Giudice, il quale si riserverà di provvedere di conseguenza; **in caso di esaurimento del fondo spese, l'attore-creditore procedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di € 1.500,00.**

L'attore-creditore procedente deve altresì 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 dell'attore-creditore procedente, tramite accesso al portale P.S.T. (Portale Servizi Telematici), entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta della professionista delegata 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 dell'attore-creditore procedente dovrà far pervenire alla delegata 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 DELL'ATTORE-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.

- 2) **deposito, entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione della nomina a delegata della vendita, del rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e, successivamente, a cadenza semestrale (decorrente dalla data del deposito del primo rapporto) al deposito di un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;**
- 3) formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni contenute nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" di cui sopra, come da modello reperibile sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione "Servizi per i professionisti" - "Linee guida per le esecuzioni immobiliari" (link: <http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>);
- 4) fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 5) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, presso il Tribunale di Bolzano, secondo piano, nell'apposita aula dedicata nelle giornate e negli orari prestabiliti; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente con le modalità telematiche;
- 6) dare avviso ai creditori della data, dell'ora e del luogo della vendita, con preavviso almeno di 40 giorni, nonché a notificare ai creditori iscritti e non intervenuti l'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 ultimo comma cpc;
- 7) effettuare la 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 la delegata e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome della parte che ha versato i relativi fondi;
- 8) ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 DM n. 32 del 2015;

- 9) esaminare le offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) escludere le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i motivi in apposito verbale;
- 11) effettuare la gara ex art. 571 c.p.c. e ss. nel giorno ed ora indicato qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, con partecipazione, sulla base dell'offerta più alta, degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica personalmente, per mezzo del proprio legale (579, comma 2 cpc) o di procuratore legale ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c. come da indicazioni specifiche contenute nelle condizioni generali di vendita;
- 12) pronunciare l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente);
- 13) deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso i dati riportati nel portale delle vendite telematiche e quelli immessi nel corso delle operazioni, depositando copia del verbale nel fascicolo dell'esecuzione; il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- 14) disporre, al termine del compimento delle operazioni di vendita, la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti in via telematica non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico sul conto corrente dal quale le cauzioni risultano inviate (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto giudice per approvazione);
- 15) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

- 16) comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene;
- 17) 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, la delegata 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”; **la delegata 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;**

- 18) riscuotere dall’aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto 17);
- 19) 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.;
- 20) 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);
- 21) effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall’art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 22) predisporre la bozza del decreto di trasferimento **previa verifica dell’assolvimento dell’obbligo posto a carico dell’aggiudicatario dall’art. 585, quarto comma c.p.c. - c.d. dichiarazioni antiriciclaggio** (e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull’immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l’emanazione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l’ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull’immobile (cfr. 586 cpc), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento;

Dovrà allegare le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall’aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. in ordine ai profili di tassazione del trasferimento); attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell’aggiudicatario;

- 23) eseguire le formalità di registrazione, intavolazione presentando anche la domanda tavolare (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore del Libro Fondiario non può eseguire l'intavolazione del decreto se non unitamente all'intavolazione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata") e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;
- 24) trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 25) procedere senza ritardo alla formale consegna del bene all'aggiudicatario, anche ove il bene sia legittimamente occupato da terzi (es. contratto di locazione opponibile; diritto d'abitazione opponibile, o altro);
- 26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 27) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto - e di tutte le successive - alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il 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;
- 28) 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, Sala Aste, nelle giornate e negli orari prestabiliti come sopra indicato, l'udienza prevista per gli incombenti per la vendita sincrona telematica;
- 29) 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 1) per il contributo obbligatorio relativo alla pubblicità sul PVP.

- 30) effettuare, anche per questi successivi esperimenti di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 31) rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta (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;
- 32) segnalare e 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 dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; a comunicare tempestivamente al creditore procedente/attore il provvedimento di autorizzazione del giudice;
- 33) richiedere ai rispettivi Uffici l'intavolazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale e la liquidazione delle imposte e tasse conseguenti alla vendita;
- 34) pagamento delle imposte e delle tasse di cui al punto 33);
- 35) a richiedere al giudice nel termine di 15 giorni dagli adempimenti di cui ai punti da 32) a 34) la liquidazione delle proprie competenze;
- 36) **formare il progetto di distribuzione di divisione ex art. 791 c.p.c. e incombenze di cui al detto articolo;**
- 37) **depositare il rapporto riepilogativo finale, in cui dovrà relazionare sulle attività svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo semestrale e, in particolare,** sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale.

La professionista delegata dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

La professionista delegata 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 dalla professionista delegata, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati.

La professionista delegata avrà cura di tutelare la privacy dei soggetti terzi che a qualsiasi titolo hanno contatto con la delegata.

La professionista delegata 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 dalla delegata in forma bilingue;

fissa

successiva udienza per la prosecuzione del giudizio il **25/09/2025, ore 09.30**,

invitando la delegata, qualora la vendita e le formalità successive abbiano luogo prima della sopra indicata udienza, a comunicarlo al Giudice ai fini dell'anticipazione ovvero segnalare la mancata aggiudicazione ai fini del rinvio dell'udienza.

Si comunichi:

- **alle Parti;**
- **alla Professionista Delegata Avv. Elian Reinstadler.**

(es folgt deutsche Fassung)

*

Der Instruktionsrichter Dr. Massimiliano Segarizzi,

nach der Verhandlung vom 30/01/2025, zu welcher die Parteien [REDACTED]

[REDACTED] auf die Anmerkung der Zuweisung der Familienwohnung zu ihren Gunsten unter T.Z. 9108/2012 im Falle der Versteigerung verzichtet haben;

nach Einsicht in das Urteil vom 30.01.2025, mit welchem die materiellen Anteile 5 und 13 der Bp. 1208 in E.Zl. 981/II K.G. St. Martin als nicht leicht teilbar erklärt wurden;

erwogen, dass der Verkauf der oben genannten Immobilie in einem einzigen Los mehr begehrenswert ist, da die beiden Wohneinheiten aus einer Wohnung und einer Garage bestehen;

erachtet, die Vorlage des synchronen telematischen Verkaufs im Sinne von Art. 21 Ministerialdekrets Justiz 26 Februar 2015 Nr. 32 anzuwenden, gemäß den derzeit beim Gericht Bozen geltenden Verkaufsbedingungen, die als integraler Bestandteil des vorliegenden Beschlusses zu betrachten sind, bei der Kanzlei der Immobiliervollstreckung hinterlegt und auf der Website des Gerichts Bozen in der Rubrik “Vendite Giudiziarie” - “Condizioni generali di vendita telematica – 26/06/2020” veröffentlicht (link: <http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>);

in der Erwägung der Zweckdienlichkeit, den Verkauf in den Formen gemäß Art. 591 bis ZPO, mittels Beauftragung eines Freiberuflers zur Durchführung der notwendigen Schritte, abzuwickeln;

nach Einsichtnahme in die Artt. 786-790, 576 ff. und 591 bis ZPO,

VERFÜGT

den Verkauf des vollen Eigentums an den verfahrensgegenständlichen Liegenschaften, grundbücherlich identifiziert als materielle Anteile materielle Anteile 5 und 13 der Bp. 1208 in E.Zl. 981/II K.G. St. Martin, mit dem Vorbehalt die Löschung der Anmerkung unter T.Zl. 9108/2012 mit dem Übertagungsdekret, welches nach dem Verkauf erlassen wird, anzuordnen;

BEAUFTRAGT

RAin Dr. ELIAN REINSTADLER aus Meran

zur Durchführung sämtlicher den Verkauf ohne Versteigerung betreffenden Verfahrenshandlungen der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften, grundbücherlich identifiziert als materielle Anteile materielle Anteile 5 und 13 der Bp. 1208 in E.Zl. 981/II K.G. St. Martin, welche in das Schätzgutachten in den Akten des Ing. Dr. Michael Ablter vom 15.02.2024 besser beschrieben sind;

die Verkaufsbeauftragung wird als Bezugsperson des Verfahrens vor dem Landesgericht Bozen handeln, samt eventuellen Wettbewerb zwischen den Bietern im telematischen synchronen Modus (Artikel 21 M.D. Nr. 32/2015);

ERNENNT

die Gesellschaft ASTALEGALE.NET S.P.A. zum Betreiber des telematischen Verkaufs, welche ihre Plattform SpazioAste zur Verfügung stellt, erachtet, dass die oben genannte Gesellschaft derzeit der einzige Betreiber ist, der die Teilnahme am Verkauf auch in deutscher Sprache garantiert;

ORDNET AN,

dass die Gerichtskanzlei Verkaufsbeauftragten eine Abschrift der vorliegenden Verfügung, unmittelbar nach deren telematischen Freigabe, mitteile;

ermächtigt

den Zugang der Verkaufsbeauftragten zum telematischen Verfahrensfaszikel;

VERFÜGT

den Verkauf der gepfändeten Liegenschaften vor der Verkaufsbeauftragten;

BESTIMMT

in 18 Monaten ab dem Erlass des vorliegenden Beschlusses die maximale Frist für die Erledigung der delegierten Tätigkeiten;

SETZT

den Ausrufpreis und das jedenfalls gültige Mindestangebot für die Teilnahme der Bieter am Verfahren und/oder für den allfälligen Zuschlag eines jeden der hier angegebenen Lose (vorbehaltlich der Bestimmungen von Art. 572 ZPO) wie folgt fest:

EINZIGES LOS:

volles Eigentum an die materiellen Anteile 5 und 13 der Bp. 1208 in E.Zl. 981/II K.G. St. Martin

Ausrufpreis: € **206.000,00** (Schätzwert)

Mindestangebot: € **154.500,00** (75% des Ausrufpreises)

Die Höhe des Mindestaufgebots ist wie folgt bestimmt:

1.000 € bei einem Ausrufpreis nicht höher als 10.000 €

2.000 € bei einem Ausrufpreis zwischen 10.000,01 und 100.000 €

2.500 € bei einem Ausrufpreis zwischen 100.000,01 und 250.000 €

5.000 € bei einem Ausrufpreis zwischen 250.000,01 und 500.000 €

10.000 € bei einem Ausrufpreis höher als 500.000,00 €

Die zu veräußernden Immobilien sind in dem in der Verfahrensakte befindlichen Schätzungsbericht beschrieben, der vom Bieter eingesehen werden muss und auf den ausdrücklich Bezug genommen wird, auch in Bezug auf alle Fragen, die das Vorhandensein von Belastungen und Lasten aus irgendeinem Grund auf den Immobilien betreffen.

BESTIMMT

dass gemäß dem angewandten Modell des synchronen telematischen Verkaufs die Angebote **ausschließlich TELEMATISCH** eingereicht werden können, und zwar gemäß den

Bestimmungen des Ministerialdekrets Nr. 32 Artikel 12 ff. vom 26. Februar 2015 und gemäß den Anweisungen des "Benutzerhandbuchs", das auf dem Telematik-Verkaufportal des Justizministeriums veröffentlicht ist, sowie gemäß den derzeit beim Gericht Bozen geltenden Verkaufsbedingungen, die als integraler Bestandteil dieses Beschlusses zu betrachten sind, der bei der Kanzlei der Immobiliervollstreckungen hinterlegt und auf der Website des Gerichts Bozen in Abschnitt "Vendite Giudiziarie" - "Condizioni generali di vendita telematica – 26/06/2020" (link: <http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>);

BESCHLIESST,

dass die öffentliche Kundmachung, die Höhe der Kautions und die Verkaufsbedingungen in den oben erwähnten allgemeinen Bedingungen für telematische Synchronversteigerungen von Immobilien für das Gericht Bozen geregelt sind, die hiermit in vollem Umfang in Erinnerung gerufen und als integraler Bestandteil des Beschlusses betrachtet werden;

Gemäß Art. 571 der Zivilprozessordnung kann das telematische Angebot nur vom Bieter (oder von einem der Bieter bei mehreren Bietern oder vom gesetzlichen Vertreter der bietenden Gesellschaft) oder von seinem gesetzlichen Vertreter auch gemäß Art. 579 letzter Absatz ZPO abgegeben werden;

Die Kaufangebote müssen spätestens um 12.00 Uhr am Tag vor der Anhörung zur Beschießung über das Angebot und zur Abgabe von Angeboten unter den Bietern eingehen, indem sie an die ZEP-Adresse des Ministeriums offertapvp.dgsia@giustiziacert.it geschickt werden. Dabei ist ausschließlich das vorausgefüllte Formular zu verwenden, das auf dem Portal des Ministeriums <http://venditepubbliche.giustizia.it> oder auf dem Portal des Betreibers verfügbar ist;

Es ist zu beachten, dass der angebotene Preis nicht mehr als ein Viertel - *Mindestgebot* - unter dem in dem Verkaufsbeschluss angegebenen Preises – *Ausrufpreis* - liegen darf, bei sonstiger Unwirksamkeit des Angebots; das Angebot ist unwirksam, wenn es nach der in dem Verkaufsbeschluss festgelegten Frist eingeht, wenn es mehr als ein Viertel unter dem in dem Verkaufsbeschluss festgelegten Preis liegt oder wenn der Bieter eine Kautions in Höhe von weniger als einem Zehntel des von ihm angebotenen Preises leistet. Liegt der angebotene Preis um nicht mehr als ein Viertel unter dem im Verkaufsbeschluss festgelegten Preis, kann die Verkaufsbeauftragte mit dem Verkauf fortfahren, wenn sie der Auffassung ist, dass es keine ernsthafte Möglichkeit gibt, bei einem erneuten Verkauf einen höheren Preis zu erzielen und kein Antrag auf Abtretung gemäß Artikel 588 der Zivilprozessordnung gestellt wurde.

Der Restbetrag des Preises sowie alle weiteren Gebühren und Kosten, die sich aus dem Verkauf ergeben, müssen spätestens 60 Tage nach der Zuschlagserteilung gezahlt werden;

diese Frist muss im Angebot angegeben werden. Wird im Angebot eine längere Frist angegeben, muss die Zahlung spätestens 60 Tage nach dem Zuschlag erfolgen;

Bitte beachten Sie, dass die Kautio ausschließlich per Banküberweisung auf das Bankkonto zu leisten ist, das die mit der Versteigerung beauftragte Freiberuflerin in der Bekanntmachung der Versteigerung angegeben hat; AUF DER KAUTION MÜSSEN AUSSCHLIESSLICH DER VOR- und NACHNAME UND DER NACHNAME DES BIETERS ANGEZEIGT WERDEN UND NICHT DIE NUMMER DES VERFAHRENS, AUCH KEINE ANDEREN ANGABEN. Die Überweisung wird durch die CRO-Nummer gekennzeichnet. Die Kautio muss mindestens drei (3) Tage (ausgenommen Samstage, Sonn- und Feiertage) vor Ablauf der Frist für die Einreichung der Gebote hinterlegt werden, damit der Bieter die erfolgreiche Gutschrift des gezahlten Betrags überprüfen kann.

Der Bieter, der den Zuschlag erhält, muss auf dem laufenden Konto des Verfahrens den Restbetrag des Preises abzüglich der bereits geleisteten Anzahlung sowie den Betrag der für die Übergabe erforderlichen Kosten hinterlegen, die der beauftragte Fachmann dem Bieter innerhalb von 10 Tagen nach dem Zuschlag mitteilt und die, falls sie nicht genau angegeben werden können, 15 % des Zuschlagspreises betragen, vorbehaltlich einer Anpassung; In jedem Fall ist der Ersteigerer verpflichtet, die für die Übertragung erforderlichen Kosten zu zahlen, auch wenn sie die oben genannten 15 % übersteigen; jeder vom Ersteigerer gezahlte Betrag wird zunächst auf die mit der Übertragung der Immobilie verbundenen Kosten und Steuern angerechnet und dann auf den Zuschlagspreis gemäß Art. 1194 ZGB; in jedem Fall führt die Nichtzahlung des Preises und der notwendigen Kosten innerhalb von 60 Tagen nach der Zuschlagserteilung zum Verfall des Zuschlags mit den in Artikel 587 ZPO genannten Folgen.

Darüber hinaus ist der erfolgreiche Bieter verpflichtet, gleichzeitig den zusätzlichen Betrag gemäß Artikel 2 Absatz 7 des Ministerialerlasses (Justiz) Nr. 227 vom 15. Oktober 2015 zu zahlen, dessen Höhe ihm innerhalb von 10 Tagen nach der Zuschlagserteilung vom Verkaufsdelegierten mitgeteilt wird.

Die **Kundmachung** des Verkaufs wird von der beauftragten Freiberuflerin durch folgende Maßnahmen veröffentlicht

Veröffentlichung auf dem **"Portal der öffentlichen Versteigerungen"** des Justizministeriums gemäß Art. 490 Abs. 1 ZPO und Art. 161 quater DfB ZPO und auf jeden Fall auf der **Website SpazioAste di Astalegale.net s.p.a., mindestens 45 Tage vor Ablauf der Frist für die Einreichung der Angebote.**

INHALT DER BEAUFTRAGUNG ZUM VERKAUF

VERFÜGT,

dass die mit dem Verkauf beauftragte Freiberuflerin mit folgenden Befugnissen ausgestattet und für die Erledigung folgender Obliegenheiten sorgen wird:

TÄTIGKEITEN DES VERKAUFS

- 1) Eröffnung eines Kontokorrents des Verfahrens laut Anweisungen der Kanzlei (s.g. Kautionskonto bzw. Konto für die Verwaltung des Verfahrens), auf welches der Kläger-betreibende Gläubiger innerhalb 10 Tagen ab Mitteilung der IBAN vonseiten der Verkaufsbeauftragten den Spesenfonds in Höhe von € **1.500,00** einzuzahlen hat; im Falle der Nichteinzahlung verständige die Verkaufsbeauftragte umgehend diesen Richter, der sich in weiterer Folge die notwendigen Schritte vorbehalten wird; falls der Spesenfonds ausgeschöpft sein sollte, ist der Kläger-betreibende Gläubiger angehalten, denselben mit der erforderlichen Zuzahlung in Höhe bis maximal € **1.500,00** entsprechend den Anweisungen des Verkaufsbeauftragten wieder her zu stellen;

Der Kläger-betreibende Gläubiger muss außerdem die für die Veröffentlichung im öffentlichen Verkaufsportale erforderlichen Beträge in Höhe von € 100,00 für jedes in jedem Verkaufsversuch zum Verkauf angebotene Los zahlen. Diese Zahlung muss vom Prozessbevollmächtigten des betreibenden Gläubigers/der Klägerin über das Portal P.S.T. (Telematisches Dienstportal) spätestens 10 Tage nach Aufforderung der Verkaufsbeauftragten erfolgen, welche den zu zahlenden Betrag auf der Grundlage der Anzahl der zum Verkauf angebotenen Lose und in jedem Fall innerhalb von 60 Tagen vor dem Verkaufsversuch quantifiziert. Innerhalb der vorgenannten Frist muss der Prozessbevollmächtigte des Klägers-betreibenden Gläubigers den telematischen Zahlungseingang an die Verkaufsbeauftragte übermitteln, damit die Veröffentlichung auf dem P.V.P. erfolgen kann.

HINWEIS: IM FALLE DER MANGELNDEN VERÖFFENTLICHUNG AUFGRUND DER UNTERLASSENEN AUSZAHLUNG DIESES WEITEREN SPESENFONDS DURCH DEN BETREIBENDEN GLÄUBIGER, WELCHES AUSSCHLIEßLICH DER VERÖFFENTLICHUNG AUF DEM P.V.P. DIENT, FOLGT DIE SOFORTIGE ERKLÄRUNG DES ERLÖSCHENS DES VERFAHRENS.

- 2) Hinterlegung eines zusammenfassenden Anfangsberichts über die zwischenzeitlich ausgeführte Tätigkeit als Verkaufsbeauftragte innerhalb der Frist von 30 Tagen ab

Mitteilung der vorliegenden Beauftragung sowie die anschließend halbjährliche Hinterlegung eines zusammenfassenden Zwischenberichts über die durchgeführte Tätigkeit;

- 3) Vorbereitung der Mitteilung über den Verkauf gemäß Vorgaben des Art. 570 ZPO und der aktuellen allgemeinen Geschäftsbedingungen über den Verkauf des Landesgerichts Bozen, in Zusammenarbeit mit der Gerichtskanzlei, gemäß Muster auf der Website des Landesgerichts Bozen im Abschnitt "Dienstleistungen für Fachleute" - "Richtlinien für die Durchführung von Immobilien" (Link: <http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>);
- 4) Festsetzung einer zwischen 90 und 120 Tagen liegenden Frist ab Mitteilung der vorliegenden Verfügung für die Hinterlegung von Kaufangeboten in Bezug auf die einzelnen, gepfändeten Sachen;
- 5) Festsetzung eines Termins am Tag nach dem Verstreichen der Frist laut vorhergehendem Punkt vor sich selbst am Landesgericht Bozen, zweiter Stock, im dafür bestimmten Saal, an den vorgegebenen Tagen und Uhrzeiten, nach vorheriger telematischer Vormerkung mittels der Plattform Astalegale.net, für die Entscheidung über die Angebote und für den allfälligen Wettbewerb unter den Bietern; wer ein telematisches Angebot formuliert hat nimmt an dem Verkauf sowie am Wettbewerb ausschließlich in telematischer Form teil;
- 6) Ankündigung, mindestens 40 Tage im Voraus, von Datum, Uhrzeit und Ort des Verkaufs an die Gläubiger, einschließlich der Zustellung an die eingetragenen, nicht beigetretenen Gläubiger gemäß letztem Absatz von Art. 569 ZPO;
- 7) Durchführung der vorgesehenen Veröffentlichungen auf dem P.V.P. (Artt. 490, Abs. 1, und 631 bis ZPO) und auf den in den oben genannten "Allgemeinen Bestimmungen über Immobilienverkäufe" angeführten Webseiten; die Verkaufsbeauftragte wird gleichzeitig ermächtigt, ohne Erfordernis einer weiteren eigenständigen Ermächtigung, die für die Durchführung der Verbreitungsformen erforderlichen Beträge vom Kontokorrent des Verfahrens zu beheben; die Rechnungen für die beanspruchten Veröffentlichungsdienste sowie die Rechnungen für alle übrigen getätigten Verfahrenskosten sind auf den Namen der Partei, die den entsprechenden Spesenfonds eingerichtet hat, auszustellen;
- 8) Abholung der Kaufangebote nach der Kontrolle des Betreibers im Sinne von Art. 17 M.D. Nr. 32/2015;
- 9) Auswertung der eingetroffenen Angebote und der Angemessenheit der gestellten Kautions nach den im vorliegenden Beschluss angegebenen Modalitäten;

- 10) Ausschluss der nicht beschlusskonformen Angebote mit Angabe der Begründung in einem eigenen Protokoll;
- 11) Durchführung des Wettbewerbs unter den Bietern gemäß Art. 571 ff. ZPO am angegebenen Tag und zur festgesetzten Uhrzeit, für den Fall, dass für denselben Gut mehr gültige Angebote vorliegen, wobei die Anbieter, die ein telematisches Angebot formuliert haben, persönlich mittels telematischen Systems bzw. mittels eines Bevollmächtigten bzw. mittels Rechtsbeistands im Sinne von Art. 579 ZPO teilnehmen, wie in den allgemeinen Verkaufsbedingungen angegeben;
- 12) Erteilung des Zuschlags dem Höchstbietenden (wenn seit dem letzten Gebot eine Minute verstrichen ist, ohne dass ein weiteres höheres Gebot abgegeben wurde, wird die Immobilie dem letzten Bieter zugeschlagen);
- 13) Bewertung der Kaufangebote samt Abfassung des Verhandlungsprotokolls mit Hinterlegung einer digitalen Abschrift im Vollstreckungsfaszikel, auch mit Hilfe der Daten des telematischen Portals; Das Protokoll enthält die Orts- und Zeitumstände des Verkaufs, die Allgemeinheit der Bieter, die Beschreibung der durchgeführten Aktivitäten, die Erklärung des Zuschlags samt Identifizierung des Erstehers und die sonstigen in art. 23 des Ministerialdekretes vom 26. Februar 2015 Nr. 32 angeführten Angaben; Das Protokoll wird ausschließlich von der Verkaufsbeauftragten unterzeichnet, ohne die Spezialvollmacht nach Art. 579, Abs. 2 ZPO beizulegen;
- 14) Verfügung der Kautionsrückgabe an die unterlegenen Bieter für telematisch eingereichte Angebote; die Rückgabe erfolgt mittels Überweisung auf das Bankkonto, von welchem die Kautionszahlung bezahlt wurde (ohne die Notwendigkeit für diese Obliegenheit einer eigenständigen Ermächtigung durch diesen Richter);
- 15) Entgegennahme oder Beglaubigung der Erklärung zur Benennung gemäß Art. 583 ZPO;

TÄTIGKEIT NACH DEM ERSTEN VERKAUF

- 16) Verständigung des Schätzgutachters über den erfolgten Zuschlag der Sache;
- 17) Verständigung des Zuschlagsempfängers, innerhalb 10 Tagen ab Zuschlag, unter Berücksichtigung der bereits eingezahlten Summen, über die Höhe des auf das „Konto Aktiva-Verwaltung“ zu überweisenden Restbetrages des Kaufpreises und der auf das dafür vom Verkaufsbeauftragten eröffnete „Konto Übertragungsspesen“ zu überweisenden Spesenkaution von 15% des Zuschlagspreises, sowie die Bankkoordinaten besagter Konten;
darüber hinaus teilt die Verkaufsbeauftragte dem Zuschlagsempfänger oder dem Gläubiger, dem die Sache zugewiesen wurde, den Betrag gemäß Art. 2, Abs. 7 des

Dekretes vom Justizministerium Nr. 227 vom 15.10.2015 zu seinen Lasten mit, den der Zuschlagsempfänger oder der Gläubiger, dem die Sache zugewiesen wurde, gleichzeitig mit der Spesenkaution auf das „Konto Übertragungsspesen“ überweisen muss; **die Verkaufsbeauftragte stellt dem Zuschlagsempfänger für den erhaltenen Geldbetrag eine Rechnung aus und ist dazu ermächtigt, denselben Betrag vom „Konto Übertragungsspesen“ als Anzahlung auf das ihr zustehende Entgelt zu beheben, wobei sie dies im Antrag auf Bestimmung der eigenen Bezüge anmerken muss;**

- 18) Fristgerechte Einhebung beim Zuschlagsempfänger der unter Punkt 17) genannten Beträge;
- 19) Umgehende Bekanntgabe der unterlassenen Überweisung des Saldos des Zuschlagspreises innerhalb der festgesetzten Frist hinsichtlich der Maßnahmen gemäß Art. 587 ZPO;
- 20) Ermächtigung des Zuschlagsempfängers oder dem Zuweisungsempfängers zur Schuldübernahme im Sinne des Art. 508 ZPO (im Falle von Art. 585, Abs. 2 ZPO beschränkt die Verkaufsbeauftragter unmittelbar die Überweisung so wie verfügt);
- 21) Erstattung der Anzeige laut Art. 59 des GVD Nr. 42/2004 und Vornahme der von der betreffenden Regelung vorgesehenen Obliegenheiten;
- 22) Vorbereitung des Entwurfes des Übertragungsdekrets **nach vorheriger Überprüfung der Erfüllung der Pflicht zu Lasten des Erstehers im Sinne von Art. 585, vierter Absatz, ZPO – s.g. Erklärungen zur Bekämpfung der Geldwäsche** (sowie nach vorheriger erneuter Überprüfung der die Immobilie belastenden, benachteiligenden Eintragungen und Einschreibungen) und dessen umgehende Übermittlung, zusammen mit dem Faszikel, an diesen Richter für den Erlass des Dekrets. Erfolgt die Zahlung des Kaufpreises über einen Finanzierungsvertrag - in welchem die Direktzahlung zugunsten des Verfahrens und die Eintragung der Hypothek ersten Grades zulasten derselben Immobilie, Gegenstand des Verkaufs, vorgesehen sind - muss diese Urkunde im Entwurf zum Übertragungsdekret vermerkt werden. Der Entwurf muss außerdem die Reihenfolge der Löschung der bestehenden Belastungen beinhalten (vgl. 586 ZPO), auch falls diese nach der Eintragung der Pfändung erfolgt sind.

Beifügung der vom Zuschlagsempfänger getätigten steuerrechtlichen Erklärungen im Original, zusammen mit der Kopie des Personalausweises, und die Erklärungen nach Maßgabe von DPR Nr. 445/2000 (z. B. in Bezug auf das Besteuerungsmuster der Übertragung); Ausstellung vonseiten der Verkaufsbeauftragte der Empfangsbestätigung

- über die erforderlichen Summen für die Übertragung sowie für die nachfolgenden Formalitäten zulasten des Zuschlagsempfängers;
- 23) Ausführung der Formalitäten zur Registrierung und Grundbucheintragung, einschließlich Einreichens des Grundbuchsantrages (wobei im vom Art. 585, Abs. 3 ZPO vorgesehenen Fall „der Grundbuchsführer die Einverleibung des Übertragungsdekretes ausschließlich mit gleichzeitiger Einverleibung der vonseiten der finanzierten Partei genehmigten Hypothek vornehmen kann“) und der Katasterumschreibung des Übertragungsdekretes; Mitteilung desselben in den für die Mitteilung der freiwilligen Übertragungshandlungen vorgesehenen Fällen sowie Durchführung der Formalitäten zur Löschung der Hypothekareintragungen und anderer belastender Eintragungen infolge des Übertragungsdekretes, einschließlich der Ausfertigung der erforderlichen Abschriften des Originals des Übertragungsdekretes oder der Anordnung zur Löschung der Belastungen, die der Verkaufsbeauftragten der Gerichtskanzlei vorlegt wird, die von den vorgenannten Handlungen kraft Bestimmung gemäß Art. 591 *bis*, Abs. 2, Nr. 5 ZPO befreit wird;
 - 24) Übermittlung einer beglaubigten Abschrift des Übertragungsdekretes an den Zuschlagsempfänger und Rückgabe an denselben der über die Übertragungsspesen hinausgehenden Geldbeträge, mit entsprechendem Vermerk im Verteilungsplan;
 - 25) Unverzügliche formelle Übergabe der Sache an den Zuschlagsempfänger, auch falls die Sache von Dritten rechtmäßig besetzt sein sollte (z. B. einwendbarer Bestandvertrag; einwendbares Wohnungsrecht, oder Ähnliches);
 - 26) Erfüllung im Sinne des Art. 164 der Durchführungsbestimmungen zum ZPO sämtlicher, auch steuerrechtlichen Obliegenheiten, die sich aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen für die Übertragung der Sache als notwendig oder daraus ergeben sollten;
 - 27) Festlegung des um ein Viertel reduzierten Ausrufpreises, für den Fall des erfolglosen ersten Verkaufs ohne Versteigerung – und sämtlicher weiteren Verkäufe - zu oben angegebenen Bedingungen und bei Ausbleiben von Zuweisungsanträgen, mit ausdrücklichem Hinweis darauf, dass das Mindestangebot 75% des Ausrufpreises, so wie reduziert, entsprechen kann;
 - 28) Festsetzung eines neuen, zwischen 90 und 120 Tagen liegenden Termins ZPO (mit Ausnahme besonderer Situationen und Umstände, die nach Einschätzung der Verkaufsbeauftragten eine besondere Zeitplanung erfordern könnten) für die Hinterlegung von telematischen Kaufangeboten mit den Anforderungen gemäß Art. 571

und M.D. Nr. 32/2015 sowie Festlegung der Verhandlung für die Obliegenheiten des telematischen-synchronen Verkaufs am darauffolgenden Tag am Landesgericht Bozen, Versteigerungssaal, an den vorgegebenen Tagen und zu den vorgegebenen Uhrzeiten, nach vorheriger telematischer Vormerkung wie oben angeführt;

- 29) Vorbereitung der Mitteilungen sämtlicher auf den ersten Verkaufsversuch folgenden Verkäufe gemäß obigen Vorgaben, und Vornahme deren Veröffentlichung auf dem P.V.P. (Artt. 490, Abs. 1, und 631 bis ZPO) und auf den in den oben genannten "Allgemeinen Bestimmungen über Immobilienverkäufe" angeführten Webseiten, sowie auf den in den oben erwähnten Allgemeine Bestimmungen über Immobilienverkäufe vorgesehenen Zeitungen; die Verkaufsbeauftragte wird gleichzeitig ermächtigt, ohne Erfordernis einer weiteren eigenständigen Ermächtigung, die für die Durchführung der Verbreitungsformen erforderlichen Beträge vom Kontokorrent des Verfahrens zu beheben; es wird auf Punkt 1) hinsichtlich des zwingend erforderlichen Betrags verwiesen;
- 30) Wahrnehmung sämtlicher, mit der gegenständlichen Verkaufsbeauftragung verbundenen Aufgaben auch in Bezug auf diese nachfolgenden Verkaufsversuche;
- 31) Übermittlung der Akten an den unterfertigten Richter nach dem dritten, erfolglosen Verkaufsversuch, mitsamt eines Berichtes über die durchgeführte Tätigkeit (mit spezifischer Angabe der Zutritte und der erhaltenen und wahrgenommen Besichtigungsanfragen), mit genauer Aufschlüsselung der entstandenen Spesen, unter Beifügung der Auszüge aus dem Verfahrenskonto und mit Angabe der möglichen Ursachen für das Scheitern des Verkaufs; die Verkaufsbeauftragte muss in jedem Falle jedwede Verkaufsankündigung hinterlegen, die veröffentlicht worden sein sollte; in strikter Befolgung der oben angeführten Fristen wird die Freiberuflerin dafür Sorge tragen müssen, **mindestens 3 Verkaufsversuche im Laufe von 12 Monaten zu tätigen**, vorbehaltlich besonderer, dem Vollstreckungsrichter zu unterbreitender Erfordernisse; die Missachtung dieser Fristen stellt einen triftigen Grund für den Widerruf des zugeteilten Auftrages dar;
- 32) innerhalb von 15 Tagen nach Erschöpfung des Spesenfonds einen Bericht zu erstatten und gleichzeitig die Genehmigung zur Aufstockung des Fonds zu beantragen, wobei ein analytischer Bericht über die ausgegebenen Beträge vorzulegen ist, damit der Richter die erforderlichen Maßnahmen für die Fortsetzung der Verkaufsaktivitäten ergreifen kann; den betreibenden Gläubiger/Kläger unverzüglich über die Genehmigung des Richters zu informieren;

- 33) Einreichung bei den jeweiligen Ämtern der Anträge auf Einverleibung des Übertragungsdekrets, auf Katasterumschreibung und auf Bestimmung der infolge des Verkaufs anfallenden Steuern und Gebühren;
- 34) Zahlung der Steuern und Gebühren gemäß Punkt 33;
- 35) Innerhalb von 15 Tagen ab Erfüllung der Obliegenheiten gemäß Punkten 32) bis 34) Stellung des Antrags an den Richter auf Bestimmung der eigenen Bezüge;
- 36) **Erstellung eines Verteilungsplanes nach Art. 791 ZPO und Durchführung der dort vorgesehenen Angelegenheiten;**
- 37) **Hinterlegung des zusammenfassenden Schlussberichtes, in dem die seit dem letzten zusammenfassenden Zwischenbericht durchgeführte Tätigkeit aufzuzeigen ist**, im Besonderen die Berichterstattung über die vorgenommenen Verteilungshandlungen unter Beifügung des Zahlungsdekrets des Vollstreckungsrichters, des Verteilungsplanes, der Mitteilungen an die Parteien und der Belege für die durchgeführten Zahlungen.

Die mit dem Verkauf beauftragte Freiberuflerin hat sämtliche ihm übertragenen Aufgaben unverzüglich wahrzunehmen.

Die mit dem Verkauf beauftragte Freiberuflerin kann sich ausnahmsweise von einem anderen, in das Register nach Art. 179 *ter* Durchführungsbestimmungen zum ZPO eingetragenen Fachmann vertreten lassen (abgesehen von den rein materiellen und buchhalterischen Tätigkeiten).

Die Besichtigung der Immobilien mit den Interessenten hat durch die mit dem Verkauf beauftragten Freiberuflerin oder, bei absoluter Verhinderung, durch einen anderen, in das Register der Verkaufsbeauftragten eingetragenen Fachmann zu erfolgen.

Die mit dem Verkauf beauftragte Freiberuflerin sorgt für die Wahrung der Privatsphäre Dritter, die aus beliebigem Grund mit der Verkaufsbeauftragten in Kontakt treten.

Die mit dem Verkauf beauftragte Freiberuflerin sorgt im schriftlichen und mündlichen Umgang mit dem Schuldner und den potenziellen Kaufinteressenten, und in jedem Falle während des gesamten Verfahrens, für die Anwendung der gewählten oder mutmaßlichen (italienischen oder deutschen) Sprache der Adressaten und in jedem Falle für die Verwendung der einschlägigen zweisprachigen Formulare. Die Verkaufsankündigungen, die Entwürfe der Übertragungsdekrete, die Zuschlagsprotokolle und, allgemein, sämtliche auch außerhalb des Vollstreckungsverfahrens wirksamen Akte hat die mit dem Verkauf beauftragte Freiberuflerin zweisprachig zu verfassen;

setzt

für die Fortsetzung des Verfahrens die nächste Verhandlung auf den **25/09/2025 um 09.30**

Uhr fest;

die Verkaufsbeauftragte wird aufgefordert, wenn der Verkauf und die anschließenden Formalitäten vor der oben genannten Verhandlung stattfinden, den Richter zum Zwecke der Vorverlegung der Verhandlung zu benachrichtigen oder die Nichterteilung zum Zwecke der Vertagung der Verhandlung mitzuteilen.

Mitteilung an:

- **Parteien;**
- **gerichtliche Verwahrerin und Verkaufsbeauftragte RAin Dr. Elian Reinstadler.**

Man teile mit.

Bolzano-Bozen, 30/01/2025

Il Giudice/Der Richter

Massimiliano Segarizzi