

TRIBUNALE DI BOLZANO

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 27 / 2024

Il sottoscritto **avv. Christian Unterweger**, Professionista Delegato ex art. 591**bis** c.p.c. alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni dott. Fleischmann Thomas, giusto provvedimento dd. 26.11.2025, richiamate le condizioni generali di vendita, a cui fa riferimento tale provvedimento (in particolare, anche per la formulazione delle offerte)

AVVISA

della **VENDITA IN MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA dei seguenti beni immobili** siti in Zona residenziale "C5" - Zona di espansione Pichlacker a Vezzano, Comune di Silandro, via Pichlacker 4/A

LOTTO 3

(Corpi A-B): 1 cantina, unità immobiliari urbane afferenti beni accattastati in categoria catastale F50)

Corpo A p.m.17/sub 17 della p.ed. 283 in P.T. 461/II, C.C. Vezzano (839);

Corpo B unità immobiliari urbane, pp.ed.280 >---<, 283 C.C. Vezzano, che rientrano nelle categorie catastali F /50, che possono assimilarsi a parti comuni dell'edificio, per quota di proprietà a più soggetti.

La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

quota di proprietà 1/44 della p.m./sub 17 della p.ed.280 >---< in P.T. 462/II C.C. Vezzano

quota di proprietà 1/198 della p.m./sub 27 della p.ed.280 >---< in P.T. 462/II C.C. Vezzano

quota di proprietà 1/198 della p.m./sub 28 della p.ed.280 >---< in P.T. 462/II C.C. Vezzano

quota di proprietà 1/44 della p.m./ sub 29 della p.ed.280 >---< in P.T.462/II C.C. Vezzano

LANDESGERICHT BOZEN

MITTEILUNG ÜBER DEN TELEMATISCHEN UND GLEICHZEITIGEN VERKAUF

IMMOBILIARVOLLSTRECKUNGSVERFAHREN

A.V.R. 27 / 2024

Der Unterfertigte **RA Christian Unterweger**, gemäß Verfügung des Exekutionsrichters Dr. Fleischmann Thomas vom 26.11.2025 im Sinne des Art. 591**bis** ZPO mit dem Verkauf der Immobilie beauftragt, unter Berufung auf die allgemeinen Verkaufsbedingungen, auf welche obgenannte Verfügung (insbesondere auch bezüglich der Angebotsunterbreitung) Bezug nimmt,

TEILT MIT

dass **folgende Immobilien**, welche in der Gemeinde Schlanders, Vetzan, Wohnbauzone „C5“ – Erweiterungszone Pichlacker in Vetzan gelegen sind, durch einen **TELEMATISCHEN UND GLEICHZEITIGEN VERKAUF** veräußert werden:

LOS 3

(CORPI A-B): 1 Keller, Baueinheiten betreffend Liegenschaften der Kategorie F/50)

Corpus A: mat. Ant./B.E. 17 der B.P. 283 in E.Zl.461/II K.G. Vetzan (839);

Corpus B: Baueinheiten der Bp.280 >---<, 283 KG Vetzan, der Kat. F/50, ähnlich Gemeinschaftsflächen, im Miteigentum mit mehreren Subjekten.

Die der Schuldnerin zugehörige Eigentumsquote ist wie folgt zusammengesetzt: Eigentumsanteil 1/44 bezüglich m.A./B.E. 17 der B.P.280 >---< in E.Zl.462/II K.G. Vetzan; Eigentumsanteil 1/198 bezüglich m.A./B.E. 27 der B.P..280 >---< in E.Zl.462/II K.G. Vetzan; Eigentumsanteil 1/198 bezüglich m.A./B.E. 28 der B.P.280 >---< in E.Zl.462/II K.G. Vetzan; Eigentumsanteil 1/44 bezüglich m.A./B.E. 29 der B.P..280 >---< in E.Zl.462/II K.G. Vetzan;



quota di proprietà 1/198 della p.m./sub 32 della p.ed.283 in P.T.461/II C.C. Vezzano
quota di proprietà 1/44 della p.m./ sub 36 della p.ed.283 in P.T.461/II C.C. Vezzano
quota di proprietà 1/44 della p.m. 37/sub 38 della p.ed.283 in P.T. 461/II C.C. Vezzano

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.

Si fa presente che sussistono criticità in ordine all'agibilità (p.e. manca il certificato di agibilità per l'appartamento p.m.11 p.ed.283 in P.T.461/II C.C. Vezzano; il fabbricato edificato sulle p.ed.283 e p.ed.280 >---<, entrambi del c.c. Vezzano (839), risulta ancora in parte in fase di costruzione, è privo di agibilità, anche in forma parziale, e che a tutt'oggi è quindi da intendersi assimilabile ad un cantiere, indipendentemente dallo stato di finitura, di uso dell'immobile e dell'avvenuto accatastamento; è dunque privo di una formale dichiarazione di fine lavori e della relativa conformità ai lavori autorizzati) nonché problematiche di natura urbanistica, edilizia e catastali/tavolari evidenziate nella stima dell'esperto, arch. Laura Piffer, che hanno comportato una decurtazione del prezzo.

Per ogni ulteriore dettaglio, si rinvia integralmente alle precisazioni contenute nella relazione estimativa dell'arch. Laura Piffer, con specifico riferimento all'integrazione del 20.10.2025.

Informazioni più precise si possono estrarre dalla relazione estimativa e la sua integrazione, documentazione reperibile sui siti <http://venditepubbliche.giustizia.it> e <http://www.tribunale.bolzano.it>, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne

Eigentumsanteil 1/198 bezüglich m.A./B.E. 32 der B.P.283 in E.Zl.461/II K.G. Vetzan;
Eigentumsanteil 1/44 bezüglich des m.A./B.E.36 der B.P.283 in E.Zl.461/II K.G. Vetzan;
Eigentumsanteil 1/44 bezüglich des m.A.37 B.E. 38 der B.P.283 in E.Zl.461/II K.G. Vetzan.

Die zu veräußernden Immobilien sind in dem in der Zwangsvollstreckungsakte 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Probleme in Bezug auf die Bescheinigung über die Wohnbarkeit (z.B. die Wohnbarkeitsgenehmigung für den mat. Ant. 11 der Bp.283 in E.zl.461/II KG Vetzan liegt nicht vor; das Gebäude, das auf der Bp.283 und der Bp.280 >---<, beide in der K.G. Vetzan (839) errichtet ist, befindet sich teilweise noch im Bau, ohne Benutzungsgenehmigung, auch nicht teilweise, und ist daher als Baustelle zu betrachten, unabhängig vom Zustand der Fertigstellung, von der Nutzung des Gebäudes und von seiner Eintragung im Gebäudekataster; es fehlt daher eine förmliche Erklärung über die Fertigstellung und die Übereinstimmung mit den genehmigten Arbeiten), sowie urbanistische, baurechtliche und Kataster/Grundbuchs – Probleme vorliegen, welche im Gutachten der Expertin Arch. Laura Piffer hervorgehoben worden sind und eine Preisreduzierung mit sich gebracht haben.

Für jedes weitere Detail beruft man sich auf die Präzisierungen im Gutachten von Arch. Laura Piffer, insbesondere jene des integrierenden Gutachtens vom 20.10.2025.

Genauere Informationen können dem Schätzungsgutachten und dessen Ergänzung, die auf den Seiten <http://venditepubbliche.giustizia.it> und auf <http://www.tribunale.bolzano.it/de> veröffentlicht sind - entnommen werden, in die der Kaufinteressent Einsicht nehmen muss und



l'esistenza di oneri, vincoli e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché irregolarità edilizie, urbanistiche, catastali, tavolari, ecc. con spese di rettifica e imposte indirette a carico dell'aggiudicatario;

PREZZO BASE D'ASTA: € 4.500,00

OFFERTA MINIMA: € 3.375,00

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE 10% DEL PREZZO OFFERTO

Il giorno **15.07.2026 alle ore 9.00**, si procederà alla **VENDITA IN MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**, previo ricevimento delle offerte telematiche e l'esame delle stesse.

L'udienza fissata per la vendita in modalità telematica pura sincrona avrà luogo **con modalità esclusivamente telematica** innanzi al professionista delegato alla vendita, che gestirà le operazioni di vendita presso il Tribunale di Bolzano, 2. piano, stanza 2.21.

* * *

LOTTO 5

(Corpi A-B):

Corpo A cantina in via Pichlacker 4/A, frazione di Vezzano

quota di proprietà 6/7 della p.m./sub 22 della p.ed. 283 in P.T. 461/II C.C. Vezzano (839);

C Corpo B unità immobiliari urbane, pp.ed.280 >---<, 283 C.C. Vezzano, che rientrano nelle categorie catastali F /50, che possono assimilarsi a parti comuni dell'edificio, per quota di proprietà a più soggetti.

La quota di proprietà pertinente l'esecutato è così composta:

quota di proprietà 1/44 della p.m./sub 17 della p.ed.280 >---< in P.T. 462/II C.C. Vezzano

quota di proprietà 1/198 della p.m./sub 27 della

auf welche ausdrücklich verwiesen wird auch in Bezug auf sämtliche Informationen hinsichtlich der Belastungen und Bindungen jeglicher Art der Immobilie, sowie hinsichtlich baurechtlicher, urbanistischer, grundbuchs-, katastermäßiger und weiterer Unregelmäßigkeiten, die Kosten für die Richtigstellung sowie anfallende indirekte Steuern zu Lasten des Zuschlagsempfängers mit sich bringen;

AUSRUFPREIS: € 4.500,00

MINDESTANGEBOT: € 3.375,00

MINDESTERHÖHUNG: € 1.000,00

KAUTION 10% DES ANGEBOTENEN PREISES

Am **15.07.2026 um 9.00 Uhr** wird der **TELEMATISCHE UND GLEICHZEITIGE VERKAUF** durchgeführt, und zwar nach Erhalt der telematischen Kaufangebote und Überprüfung derselben.

Die Verhandlung für den rein telematischen und gleichzeitigen Verkauf wird vom Verkaufsbeauftragten **in ausschließlich telematischer Form** beim Landesgericht Bozen, 2. Stock, Zimmer 2.21, durchgeführt.

* * *

LOS 5

(CORPI A-B):

Corpus A: Keller im Pichlackerweg 4/A, Fraktion Vetzan;

6/7 des mat. Ant. / B.E. 22 der B.P. 283 in E.Zl.461/II K.G. Vetzan (839);

Corpus B: Baueinheiten der Bp.280 >---<, 283 KG Vetzan, der Kat. F/50, ähnlich Gemeinschaftsflächen, im Miteigentum mit mehreren Subjekten.

Die der Schuldnerin zugehörige Eigentumsquote ist wie folgt zusammengesetzt: Eigentumsanteil 1/44 bezüglich m.A./B.E. 17 der B.P.280 >---< in E.Zl.462/II K.G. Vetzan; Eigentumsanteil 1/198 bezüglich m.A./B.E. 27



p.ed.280 >---< in P.T. 462/II C.C. Vezzano
quota di proprietà 1/198 della p.m./sub 28 della
p.ed.280 >---< in P.T. 462/II C.C. Vezzano
quota di proprietà 1/44 della p.m./ sub 29 della
p.ed.280 >---< in P.T.462/II C.C. Vezzano
quota di proprietà 1/198 della p.m./sub 32 della
p.ed.283 in P.T.461/II C.C. Vezzano
quota di proprietà 1/44 della p.m./ sub 36 della
p.ed.283 in P.T.461/II C.C. Vezzano
quota di proprietà 1/44 della p.m. 37/sub 38 della
p.ed.283 in P.T. 461/II C.C. Vezzano

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.

Si fa presente che sussistono criticità in ordine all'agibilità (p.e. manca il certificato di agibilità per l'appartamento p.m.11 p.ed.283 in P.T.461/II C.C. Vezzano; il fabbricato edificato sulle p.ed.283 e p.ed.280 >---<, entrambi del c.c. Vezzano (839), risulta ancora in parte in fase di costruzione, è privo di agibilità, anche in forma parziale, e che a tutt'oggi è quindi da intendersi assimilabile ad un cantiere, indipendentemente dallo stato di finitura, di uso dell'immobile e dell'avvenuto accatastamento;

è dunque privo di una formale dichiarazione di fine lavori e della relativa conformità ai lavori autorizzati) nonché problematiche di natura urbanistica, edilizia e catastali/tavolari evidenziate nella stima dell'esperto, arch. Laura Piffer, che hanno comportato una decurtazione del prezzo.

Per ogni ulteriore dettaglio, si rinvia integralmente alle precisazioni contenute nella relazione estimativa dell'arch. Laura Piffer, con specifico riferimento all'integrazione del 20.10.2025.

Informazioni più precise si possono estrarre dalla

der B.P..280 >---< in E.ZI.462/II K.G. Vetzan;
Eigentumsanteil 1/198 bezüglich m.A./B.E. 28
der B.P.280 >---< in E.ZI.462/II K.G. Vetzan;
Eigentumsanteil 1/44 bezüglich m.A./B.E. 29
der B.P..280 >---< in E.ZI.462/II K.G. Vetzan;
Eigentumsanteil 1/198 bezüglich m.A./B.E. 32
der B.P.283 in E.ZI.461/II K.G. Vetzan;
Eigentumsanteil 1/44 bezüglich des m.A./B.E.36
der B.P.283 in E.ZI.461/II K.G. Vetzan;
Eigentumsanteil 1/44 bezüglich des m.A.37 B.E.
38 der B.P.283 in E.ZI.461/II K.G. Vetzan.

Die zu veräußernden Immobilien sind in dem in der Zwangsvollstreckungsakte 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Probleme in Bezug auf die Bescheinigung über die Wohnbarkeit (z.B. die Wohnbarkeitsgenehmigung für den mat. Ant. 11 der Bp.283 in E.zl.461/II KG Vetzan liegt nicht vor; das Gebäude, das auf der Bp.283 und der Bp.280 >---<, beide in der K.G. Vetzan (839) errichtet ist, befindet sich teilweise noch im Bau, ohne Benutzungsgenehmigung, auch nicht teilweise, und ist daher als Baustelle zu betrachten, unabhängig vom Zustand der Fertigstellung, von der Nutzung des Gebäudes und von seiner Eintragung im Gebäudekataster; es fehlt daher eine förmliche Erklärung über die Fertigstellung und die Übereinstimmung mit den genehmigten Arbeiten), sowie urbanistische, baurechtliche und Kataster/Grundbuchs – Probleme vorliegen, welche im Gutachten der Expertin Arch. Laura Piffer hervorgehoben worden sind und eine Preisreduzierung mit sich gebracht haben.

Für jedes weitere Detail beruft man sich auf die Präzisierungen im Gutachten von Arch. Laura Piffer, insbesondere jene des integrierenden Gutachtens vom 20.10.2025.

Genauere Informationen können dem



relazione estimativa e la sua integrazione, documentazione reperibile sui siti <http://venditepubbliche.giustizia.it> e <http://www.tribunale.bolzano.it>, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, vincoli e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché irregolarità edilizie, urbanistiche, catastali, tavolari, ecc. con spese di rettifica e imposte indirette a carico dell'aggiudicatario;

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.475,00

OFFERTA MINIMA: € 1.856,25

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE 10% DEL PREZZO OFFERTO

Il giorno **15.07.2026 alle ore 9.30**, si procederà alla **VENDITA IN MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**, previo ricevimento delle offerte telematiche e l'esame delle stesse.

L'udienza fissata per la vendita in modalità telematica pura sincrona avrà luogo **con modalità esclusivamente telematica** innanzi al professionista delegato alla vendita, che gestirà le operazioni di vendita presso il Tribunale di Bolzano, 2. piano, stanza 2.21.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

Le offerte di acquisto devono **pervenire IN VIA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita** 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 del

Schätzungsgutachten und dessen Ergänzung, die auf den Seiten <http://venditepubbliche.giustizia.it> und auf <http://www.tribunale.bolzano.it/de> veröffentlicht sind - entnommen werden, in die der Kaufinteressent Einsicht nehmen muss und auf welche ausdrücklich verwiesen wird auch in Bezug auf sämtliche Informationen hinsichtlich der Belastungen und Bindungen jeglicher Art der Immobilie, sowie hinsichtlich baurechtlicher, urbanistischer, grundbuchs-, katastermäßiger und weiterer Unregelmäßigkeiten, die Kosten für die Richtigstellung sowie anfallende indirekte Steuern zu Lasten des Zuschlagsempfängers mit sich bringen;

AUSRUFPREIS: € 2.475,00

MINDESTANGEBOT: € 1.856,25

MINDESTERHÖHUNG: € 1.000,00

KAUTION 10% DES ANGEBOTENEN PREISES

Am **15.07.2026 um 9.30 Uhr** wird der **TELEMATISCHE UND GLEICHZEITIGE VERKAUF** durchgeführt, und zwar nach Erhalt der telematischen Kaufangebote und Überprüfung derselben.

Die Verhandlung für den rein telematischen und gleichzeitigen Verkauf wird vom Verkaufsbeauftragten **in ausschließlich telematischer Form** beim Landesgericht Bozen, 2. Stock, Zimmer 2.21, durchgeführt.

VORLAGE DES KAUFANGEBOTES IN TELEMATISCHER FORM

Die Kaufangebote müssen **AUSSCHLIESSLICH IN TELEMATISCHER FORM einen Tag vor dem Verkaufstermin innerhalb 12 Uhr** durch Versenden an die PEC-Adresse des Ministeriums offertapvp.dgsia@giustiziacert.it eingehen, wobei ausschließlich das vorgefertigte Modell, welches auf der Plattform des Ministeriums unter



portale del gestore. La **cauzione** pari al 10% del prezzo offerto dev'essere prestata **esclusivamente con bonifico bancario sul seguente conto corrente c/o Banca Sella IBAN IT75A0326822300052136399670 intestato ad "Astalegale.net SpA".**

NELLA CAUSALE ANDRÀ INDICATO ESCLUSIVAMENTE NOME E COGNOME DELL'OFFERENTE E NON IL NUMERO DELLA PROCEDURA, NÉ ANDRÀ 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. Nell'offerta telematica devono essere indicati la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Le pubblicità, le modalità di presentazione delle domande in via telematica e le condizioni della vendita sono regolate dalle *"Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari in modalità sincrona telematica"* depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bolzano e pubblicate sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione *"Vendite Giudiziarie" - "Come Partecipare" - "Modalità presentazione offerte: esecuzioni immobiliari"* (link:www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/57511).

INFORMAZIONI E VISITE

Al Professionista Delegato, avv. Christian Unterweger, con studio in Merano, Via Galilei n. 50, Tel. 0473-232355, Fax. 0473-232747, E-mail: unterweger@tvzlaw.com, nominato anche Custode Giudiziario, possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e sul bene in vendita.

<http://venditepubbliche.giustizia.it> oder auf der Plattform des Betreibers abgerufen werden kann, verwendet werden darf. **Die Kautio** über 10% des angebotenen Preises muss **ausschließlich durch Banküberweisung auf folgendes Bankkonto c/o Banca Sella IBAN IT75A0326822300052136399670 lautend auf "Astalegale.net SpA" erfolgen.**

IN DER BEGRÜNDUNG WIRD AUSSCHLIESSLICH DER NAME UND NACHNAME DES BIETERS ANGEGEBEN UND NICHT DIE NUMMER DES VERFAHRENS UND KEINE WEITERE ANGABE. Die Überweisung wird mittels CRO zugewiesen.

Die Überweisung der Kautio muss mindestens drei (3) Tage (Samstag, Sonn- und Feiertage ausgenommen) vor der Frist für die Einreichung der Kaufangebote vorgenommen werden, damit der Bieter überprüfen kann, ob die Gutschrift effektiv erfolgt ist. Im telematischen Angebot müssen das Datum, die Uhrzeit und die Nummer des CRO der erfolgten Überweisung der Kautio angegeben werden. Die Veröffentlichung, die Informationen zur Vorlage des telematischen Kaufangebotes und die Verkaufsbedingungen sind durch die *"Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari in modalità sincrona telematica"* geregelt, welche in der Kanzlei für Immobiliervollstreckungen des Landesgerichtes Bozen hinterlegt und auf der Internetseite des Landesgerichtes Bozen unter *"Zwangsversteigerungen" - "Teilnahmebedingungen" - "Modalità di presentazione offerte: esecuzioni immobiliari"* (link:www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/57511) veröffentlicht sind.

INFORMATIONEN UND BESICHTIGUNGEN

Für sämtliche Informationen über den Verkauf und über die Liegenschaft können sich die Interessierten an den Verwahrer und Verkaufsbeauftragten RA Christian Unterweger, mit Kanzlei in Meran, Galileistraße Nr. 50, Tel. 0473-232355, 0473-232747, E-mail: unterweger@tvzlaw.com wenden.



Per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Die Anfragen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins der Liegenschaften müssen ausschließlich über die Plattform <http://venditepubbliche.giustizia.it> erfolgen.

Merano, lì 08.05.2026

Meran, am 08.05.2026

Il Professionista Delegato/Der Verkaufsbeauftragte
RA Avv. Christian Unterweger (firma digitale / digitale Unterschrift)

