

TRIBUNALE DI BOLZANO
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI
IN MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

(Art. 21 D.M. 32/2015)

AVVISO DI VENDITA

A)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1 -

Le offerte sono presentate **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. Si trascrive di seguito la normativa di riferimento integrata da alcune precisazioni.

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati (art. 12 D.M. n. 32/2015)

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

Si precisa che è da allegare all'offerta presentata telematicamente, a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:

- 1) per l'offerente persona fisica che sia cittadino italiano, cittadino degli Stati membri dell'Unione Europea, cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo), apolide residente da almeno tre anni in Italia o rifugiato (politico) residente da almeno tre anni in Italia: fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- 2) per l'offerente-persona fisica che sia cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni ovvero familiare (in regola con il soggiorno) di un cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, o apolide residente in Italia da meno di tre anni: fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- 3) per l'offerente-persona fisica che sia uno straniero non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza ovvero l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
- 4) per l'offerta formulata da più offerenti-persone fisiche: oltre alla documentazione di cui ai numeri 1), 2) ovvero 3) relativa a ciascun offerente, procura speciale notarile rilasciata dai co-offerenti a favore dell'offerente che presenta la domanda, ad ECCEZIONE che per i coniugi/persone unite civilmente in regime di COMUNIONE LEGALE dei beni;
- 5) per gli offerenti che siano coniugi/persone unite civilmente in regime di comunione legale dei beni: oltre alla documentazione di cui ai numeri 1), 2) ovvero 3) relativa a ciascun offerente, dichiarazione sostitutiva di certificazione da cui risulti il regime di comunione legale; entro il termine per il versamento del

prezzo andrà prodotto estratto degli atti di matrimonio/unione civile; ove da esso non risulti il regime di comunione legale, il decreto di trasferimento verrà emesso a favore del solo aggiudicatario che ha presentato l'offerta (N.B. si ricorda che per escludere l'acquisto in comunione legale occorre produrre, entro il termine per il versamento del prezzo, la dichiarazione dell'altro coniuge non aggiudicatario ai sensi dell'art. 179 cod. civ.);

- 6) per l'offerente persona giuridica: visura camerale risalente a massimo 30 giorni prima dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché la documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e lo Stato di appartenenza ovvero l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente, qualora la sede legale sia sita in Stato extra UE/SSE.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento”.*

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, il 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. Ove l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno dei beni indicati ed allegando cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore, ed indicando in tutti i lotti la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, di cui alla lettera l). In tal caso, ove si aggiudichi uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori beni. 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 norma dell'art. 585, co. 4 c.p.c. l'aggiudicatario (ovvero gli aggiudicatari in caso di offerta formulata da più persone) è tenuto a fornire, entro

il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la dichiarazione prevista dalla disciplina antiriciclaggio di cui all'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

“i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione”.

Si precisa che la cauzione viene prestata esclusivamente con bonifico bancario sul c/c indicato dal professionista delegato 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;

“m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015, in alternativa, quello di cui al comma 5 del citato articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.”

Modalità di trasmissione dell'offerta (art. 13 D.M. n. 32/2015)

“1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.”

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica (art. 14 D.M. n. 32/2015)

“1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.”

Si precisa che 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 del portale del gestore.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata (sottoscritta ed inviata) 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. La presentazione dell'offerta da parte di un soggetto diverso da quelli appena descritti comporta l'esclusione per inammissibilità dell'offerta stessa.

“2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.”

Avviso di connessione (art. 16 D.M. n. 32/2015)

“1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente e' trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) le credenziali per l'accesso al proprio portale.”

Verifiche del gestore per le operazioni di vendita (art. 17 D.M. n. 32/2015)

“1. Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti. L'identificazione dei partecipanti ha luogo mediante le credenziali di cui all'articolo 16, comma 2.

2. Il gestore verifica che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale e' stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di cui all'articolo 13, comma 2, nonché l'effettivo versamento della cauzione. Dell'esito di tali verifiche il gestore informa immediatamente il giudice o il referente della procedura.”

B)

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1 -

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente (art. 572 e 586 cpc). **La persona indicata nell'offerta telematica**

partecipa alle operazioni di vendita esclusivamente con le modalità telematiche; l'aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell'offerente (con modalità telematiche) che non si sia connesso al proprio portale per le operazioni di vendita, qualora si tratti di unica offerta o di offerta più alta.

- 2 -

L'udienza fissata per la vendita in modalità sincrona telematica avrà luogo **con modalità esclusivamente telematica** innanzi al professionista delegato alla vendita, che gestirà le operazioni di vendita dal Tribunale di Bolzano, **Bolzano, via Alto Adige n. 50, 2. piano (Aula 226).**

Possono assistere telematicamente alle operazioni di vendita anche il debitore/l'esecutato non costituito, ovvero, se costituito, per mezzo del suo legale, nonché i legali delle altre parti costituite in giudizio. L'istanza per assistere telematicamente alle operazioni di vendita dovrà essere presentata al professionista delegato tramite il gestore della vendita entro il termine di presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza fissata per la vendita. A tali soggetti è consentito, in alternativa, l'accesso all'aula in cui si procede alle operazioni di vendita, senza possibilità di interferire nelle attività del professionista delegato.

Non sono ammessi altri soggetti.

All'udienza fissata per la vendita il professionista delegato provvede all'esame delle offerte telematiche ricevute dal gestore, che dovrà avere già effettuato gli adempimenti di cui agli artt. 14, co. 2 e 17 co. 2 D.M. n. 32/2015.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto (offerta minima), il 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.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo a vendita e procede all'assegnazione.

- 3 -

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Gli offerenti telematici prendono parte alla gara in via telematica. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita e indicato alla lettera B) punto 4 delle presenti disposizioni generali in materia di vendite immobiliari.

I rilanci effettuati in via telematica devono essere riportati nel verbale.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto. Nel caso in cui vengano presentate offerte di uguale importo, non superate nel corso della gara da un'offerta più alta, l'aggiudicazione sarà effettuata estraendo a sorte

uno tra gli offerenti che hanno presentato le offerte di uguale importo. L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

- 4 -

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

Le medesime misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

- 5 -

Allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

C)

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

- 1 -

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 il professionista delegato 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 dal delegato alla vendita.

- 2 -

Qualora si tratti di procedura esecutiva relativa a crediti fondiari, parte del prezzo – che sarà successivamente indicata – corrispondente al credito dell'Istituto di Credito fondiario, per capitale, accessori e spese, sarà versata direttamente al creditore fondiario.

- 3 -

Se il versamento del prezzo avviene 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, l'aggiudicatario o l'istituto bancario devono trasmettere copia del relativo contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria al Delegato prima dell'emissione del decreto di trasferimento, in cui deve essere fatto riferimento a tale contratto (585 cpc).

D)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1 -

L'udienza per l'esame delle offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 del DM 32/2015 e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo **in via esclusivamente telematica** innanzi al professionista delegato.

- 2 -

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

c) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalle annotazioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva nel cui ambito è avvenuta l'aggiudicazione. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le annotazioni dei pignoramenti predetti saranno cancellati a spese e cura della procedura.

d) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione dell'imposta di cancellazione degli aggravii (si rinvia alla lettera C) punto 1).

e) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che in ogni caso non

sarà emesso prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese e degli oneri conseguenti al trasferimento.

f) In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

g) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

E)

PUBBLICITÀ

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

- a) 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**;
- b) **Non si procederà più alla pubblicazione sui quotidiani, sui quali periodicamente verrà pubblicato il link al quale poter accedere per consultare gli avvisi di vendita.**

F)

DISPOSIZIONE TRANSITORIA

Le presenti condizioni di vendita si applicano esclusivamente alle procedure esecutive in cui siano state emesse le ordinanze di vendita a partire dal 15.06.2025 e nelle quali sia stata disposta la vendita con modalità SINCRONA TELEMATICA. Per quelle con ordinanza di vendita antecedente al 15.06.2025 si applicano le condizioni di vendita precedentemente vigenti.

Bolzano, 07.05.2025

Il Giudice dell'esecuzione

LANDESGERICHT BOZEN
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN IM BEREICH DER
LIEGENSCHAFTSVERKÄUFE
**IN TELEMATISCHER UND GLEICHZEITIGER
FORM**

(Art. 21 M.D. 32/2015)

MITTEILUNG ÜBER DEN VERKAUF

A)

MODALITÄTEN ZUR EINREICHUNG DER KAUFANGEBOTE

- 1 -

Die Kaufangebote müssen **ausschließlich IN TELEMATISCHER FORM** in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des MD vom 26. Februar 2015 Nr. 32, Art. 12 und ff. eingehen und gemäß den Vorgaben des "Handbuches für Nutzer", veröffentlicht auf dem Portal für telematische Verkäufe des Justizministeriums, vorgelegt werden. In der Folge werden die diesbezüglichen Bestimmungen, versehen mit einigen Präzisierungen, wiedergegeben.

Einreichung des Kaufangebotes und der beigefügten Dokumente (Art. 12 M.D. Nr. 32/2015)

1. Das Angebot für den telematischen Verkauf muss Folgendes beinhalten:

a) die Erkennungsdaten des Bieters, mit ausdrücklicher Angabe der Steuernummer oder der Mehrwertsteuernummer;

Es wird präzisiert, dass dem telematisch vorgelegten Angebot, bei sonstiger Unzulässigkeit, folgende Dokumentation beigefügt sein muss:

- 7) Für physische Personen als Bieter, und zwar italienische Staatsbürger, Staatsbürger der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, Bürger der Mitgliedsstaaten des EWR (Europäischer Wirtschaftsraum), Staatenlose mit Wohnsitz in Italien seit mindestens drei Jahren oder (politische) Flüchtlinge mit Wohnsitz in Italien seit mindestens drei Jahren: Ablichtung der Vorder- und Rückseite der gültigen Identitätskarte und/oder des Reisepasses und/oder der Aufenthaltsgenehmigung;
- 8) für physische Personen als Bieter, und zwar ausländische Staatsbürger mit rechtmäßigem Aufenthalt in Italien seit weniger als drei Jahren oder Familienangehörige (mit gültigem Aufenthalt) eines ausländischen Staatsbürgers mit rechtmäßigem Aufenthalt in Italien seit weniger als drei Jahren, oder Staatenlose mit Wohnsitz in Italien seit weniger als drei Jahren: Ablichtung der Vorder- und Rückseite der Aufenthaltsgenehmigung und/oder die Aufenthaltskarte für langfristig Aufenthaltsberechtigte;
- 9) für physische Personen als Bieter, und zwar ausländische Staatsbürger ohne rechtmäßigen Aufenthalt in Italien: Unterlagen, welche die Voraussetzung der Gegenseitigkeit zwischen Italien und dem eigenen Zugehörigkeitsstaat bestätigen, oder die Angabe der Internationalen Verträge, welche den Kauf zulassen;

- 10) für Angebote, welche von mehreren physischen Personen abgegeben werden: zusätzlich zu den unter Punkt 1), 2) oder 3) angegebenen Dokumenten hinsichtlich jedes einzelnen Bieters, eine notarielle Spezialvollmacht der Mitbieter zugunsten desjenigen Bieters, welcher das Angebot abgibt, mit AUSNAHME der Eheleute / Personen einer eingetragenen Lebensgemeinschaft mit dem Güterstand der GÜTERGEMEINSCHAFT;
- 11) für die Bieter, und zwar Eheleute / Personen einer eingetragenen Lebensgemeinschaft mit dem Güterstand der Gütergemeinschaft: zusätzlich zu den unter Punkt 1), 2) oder 3) angegebenen Dokumenten hinsichtlich jedes einzelnen Bieters, eine Ersatzerklärung hinsichtlich des Bestehens der Gütergemeinschaft; innerhalb der Frist für die Bezahlung des Kaufpreises muss der Auszug aus der Trauungsurkunde / Urkunde der eingetragenen Lebensgemeinschaft vorgelegt werden; geht aus derselben nicht der Güterstand der Gütergemeinschaft hervor, wird das Übertragungsdekret ausschließlich zugunsten des Erwerbers ausgestellt, welcher das Angebot eingereicht hat (N.B. Es wird daran erinnert, dass – um den Kauf von der Gütergemeinschaft auszuschließen – es notwendig ist, innerhalb der Frist für die Bezahlung des Kaufpreises die Erklärung des anderen Ehegatten, welcher nicht Erwerber ist, im Sinne des Art. 179 ZGB vorzulegen);
- 12) für juridische Personen als Bieter: Handelskammerauszug, welcher nicht älter als 30 Tage ist, aus welchem die Befugnisse des gesetzlichen Vertreters hervorgehen müssen oder eine Ablichtung des Protokolles der Versammlung, bei welcher die Befugnisse eingeräumt wurden, und/oder ein gleichwertiger Akt, sowie Unterlagen, welche die Voraussetzung der Gegenseitigkeit zwischen Italien und dem eigenen Zugehörigkeitsstaat bestätigen, oder die Angabe der Internationalen Verträge, welche den Kauf zulassen, falls der rechtliche Sitz außerhalb der EU/EWR liegt.

- b) die Gerichtsbehörde, bei der das Verfahren behängt;
- c) das Jahr und die Verfahrensnummer der Prozedur;
- d) die Nummer oder ein anderes Erkennungszeichen des Loses;
- e) die Beschreibung der Liegenschaft;
- f) die Angabe des Referenten des Verfahrens;
- g) das Datum und die Uhrzeit des Beginns der Verkaufshandlungen;
- h) der angebotene Preis und die Frist für die entsprechende Zahlung”.

Es wird präzisiert, dass der angebotene Preis nicht mehr als ein Viertel niedriger - *Mindestangebot* – als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis - *Ausrufpreis* - , sein darf, bei sonstiger Unwirksamkeit des Angebotes; das Angebot ist unwirksam, wenn es nach der in der Verkaufsverfügung angegebenen Frist eingeht, wenn es mehr als ein Viertel niedriger ist als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis oder wenn der Bieter eine Kautionsleistung in einem Ausmaß von weniger als einem Zehntel des von ihm angegebenen Preises leistet. Wenn der angebotene Preis nicht mehr als ein Viertel niedriger als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis ist, kann der Verkaufsbeauftragte dem Verkauf stattgeben, wenn er der Auffassung ist, dass es keine konkrete Möglichkeit gibt, mit einem erneuten Verkauf einen höheren Preis zu

erzielen und wenn keine Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO abgegeben wurden. Wenn der Bieter am Kauf einer einzigen, gleichgültig welcher, unter mehreren ähnlichen Liegenschaften (z.B. Garagenboxen) interessiert ist, welche in demselben Verfahren in derselben Verhandlung zum Kauf angeboten werden, kann derselbe ein einziges Angebot abgeben, gültig für mehrere Lose, wobei er spezifiziert, dass er nur eines der angegebenen Güter kaufen will, und eine Kautions von einem Zehntel des Preises des Loses mit dem höchsten Wert beifügt, und in allen Losen das Datum, die Uhrzeit und die Nummer des CRO der Überweisung der Kautions angibt, wie unter Buchstaben l) angegeben. In diesem Fall ist der Bieter, nach Zuweisung eines der Lose, nicht mehr zum Kauf von weiteren Gütern verpflichtet.

Die Bezahlung des Saldokaufpreises, sowie die Bezahlung der übrigen Gebühren und Spesen, welche mit dem Kauf verbunden sind, müssen spätestens innerhalb von 60 Tagen ab der Zuweisung erfolgen und diese Frist ist im Angebot anzugeben. **Wenn im Angebot eine längere Frist angegeben wird, so muss die Bezahlung trotzdem jedenfalls spätestens innerhalb von 60 Tagen ab der Zuweisung erfolgen.**

Es wird präzisiert, dass gemäß Art. 585, 4. Absatz ZPO der Erwerber (oder die Erwerber bei einem von mehreren Personen abgegebenen Angebot) verpflichtet ist, innerhalb der für die Zahlung des Saldokaufpreises angegebenen Frist die Erklärung zur Bekämpfung der Geldwäsche gemäß Art. 22 des Legislativdekretes vom 21. November 2007, Nr. 231, abzugeben, bei sonstigem Verfall der Zuweisung.

“j) der als Kautions überwiesene Betrag;

l) das Datum, die Uhrzeit und die Nummer des CRO der Überweisung zur Einzahlung der Kautions”.

Es wird präzisiert, dass die Kautions ausschließlich mittels Banküberweisung auf das vom Verkaufsbeauftragten in der Mitteilung über den Verkauf angegebene Bankkonto erfolgen muss; IN DER BEGRÜNDUNG WIRD AUSSCHLIEßLICH DER NAME UND NACHNAME DES BIETERS ANGEGBEN, UND NICHT DIE NUMMER DES VERFAHRENS, UND KEINE WEITERE ANGABE. Die Überweisung wird mittels CRO zugewiesen. Die Überweisung der Kautions 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;

“m) der IBAN Kodex des Bankkontos, auf welchem der Betrag, welcher als Einzahlung gemäß Buchstabe l) überwiesen wurde, gutgeschrieben wurde;

n) die Adresse des zertifizierten elektronischen Postfaches gemäß Absatz 4 des Art. 12 M.D. 32/2015, alternativ, jene gemäß Absatz 5 des genannten Artikels, welche für die Übermittlung des Angebotes und für den Erhalt der vom gegenständlichen Reglement vorgesehenen Mitteilungen benutzt wurde;

o) die eventuelle Mobiltelefonnummer für den Erhalt der vom gegenständlichen Reglement vorgesehenen Mitteilungen;

2. Wenn der Bieter seinen Wohnsitz außerhalb des Staatsgebiets hat, und ihm keine Steuernummer zugewiesen wurde, muss die Steuernummer angegeben werden, welche von der Steuerbehörde des eigenen Zugehörigkeitsstaates zugewiesen wurde, oder, bei Fehlen derselben, einen analogen Erkennungskodex, wie zum Beispiel eine Sozialversicherungsnummer oder ein anderer Erkennungskodex. In jedem Fall muss der Kodex des Zugehörigkeitsstaates vorangesetzt werden, in Übereinstimmung mit den technischen Regeln gemäß Standard ISO 3166-1 alpha-2code der International Organization for Standardization.

3. Das Angebot für den telematischen Verkauf wird mittels einer vom Ministerium erstellten Software verfasst und verschlüsselt, in Form eines informatischen Dokuments ohne aktive Elemente und in Übereinstimmung mit den technischen Vorgaben gemäß Art. 26 des gegenständlichen Dekrets. Die Software gemäß vorhergehendem Satz wird den Interessierten vom Betreiber des telematischen Verkaufs zur Verfügung gestellt und muss automatisch die Daten gemäß Absatz 1, Buchstaben b), c), d), e), f) und g), sowie die Bezugsdaten der Betreiber der Dienste der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf, eingetragen gemäß Artikel 13, Absatz 4, zur Verfügung stellen.

4. Das Angebot wird mittels Postfach der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf übermittelt. Die Übermittlung ersetzt die erweiterte digitale Unterschrift des Angebotes, immer sofern das Versenden, mit Anfrage um vollständige Bestätigung des erfolgten Erhalts gemäß Artikel 6, Absatz 4 des Dekrets des Staatspräsidenten vom 11. Februar 2005, Nr. 68 und um Bestätigung des Betreibers des Dienstes der zertifizierten elektronischen Post in der Mitteilung oder in einer Anlage derselben, die Zugangsdaten in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Artikel 13, Absatz 2 und 3 ausgestellt zu haben, erfolgt ist. Wenn das Angebot von mehreren Personen abgegeben wird, muss dem Angebot eine Vollmacht beigelegt sein, welche von den anderen Mitbieter dem Inhaber des Postfaches der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf erteilt wurde. Die Vollmacht muss als öffentliche Urkunde oder als Privaturkunde mit Beglaubigung der Unterschriften verfasst werden und kann auch als einfache Ablichtung beigelegt werden.

5. Das Angebot, wenn es mit digitaler Unterschrift unterzeichnet ist, kann mittels Postfach der zertifizierten elektronischen Post auch ohne die Anforderungen gemäß Artikel 2, Absatz 1, Buchstabe n) übermittelt werden. Es wird der Absatz 4, dritter Satz, angewandt, und die Vollmacht wird demjenigen erteilt, welcher das Angebot gemäß gegenständlichem Absatz unterzeichnet hat.

6. Die Dokumente sind dem Angebot als informatisches Dokument oder als informatische Kopie beigelegt, auch als Bilddatei, ohne aktive Elemente. Die beigelegten Dokumente werden durch die Software gemäß Absatz 3 verschlüsselt. Die Art der Verbindung mittels informatischer Instrumente des Angebotes mit den Dokumenten, welche dem Angebot beigelegt sind, wird von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 festgelegt.”

Übermittlung des Angebotes (Art. 13 M.D. Nr. 32/2015)

“1. Das Angebot und die beigelegten Dokumente werden an eigene zertifizierte elektronische Postadresse des Ministeriums mittels eines Postfaches der zertifizierten elektronischen Post, welche gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe n) angegeben ist, übermittelt.

2. Jede Mitteilung der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf enthält, auch in einer Anlage, die Bestätigung des Betreibers des Postfaches der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf, die Zugangsdaten nach vorheriger Identifizierung des Antragstellers gemäß den Bestimmungen des gegenständlichen Reglements erlassen zu haben.

3. Wenn die Identifizierung in telematischer Form erfolgt ist, kann dieselbe mittels Übermittlung an den Betreiber gemäß Absatz 1 einer einfachen informatischen Ablichtung, auch nicht mittels digitaler Unterschrift unterzeichnet, eines analogen Erkennungsdokumentes des Antragstellers erfolgen. Die einfache Ablichtung darf keine aktiven Elemente enthalten und muss die von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 vorgesehenen Formate aufweisen. Wenn der Bieter nicht über ein von einem

Staat der Europäischen Union ausgestelltes Erkennungsdokument verfügt, muss eine einfache Ablichtung vom Reisepass erstellt werden.

4. Der Zuständige für die automatisierten Informationssysteme des Ministeriums überprüft, auf Anfrage der Betreiber gemäß Absatz 1, dass das für das Ausstellen der Zugangsdaten vorgesehene Verfahren mit den Bestimmungen des gegenständlichen Artikels übereinstimmt und schreibt sie in einen eigenen öffentlichen Bereich des Portals der telematischen Dienste des Ministeriums ein.”

Hinterlegung und Übermittlung des Angebotes an den Betreiber für den telematischen Verkauf (Art. 14 M.D. Nr. 32/2015)

“1. Das Angebot gilt in dem Moment als hinterlegt, sobald die vollständige Bestätigung der erfolgten Übermittlung seitens des Betreibers der zertifizierten elektronischen Post des Justizministeriums erstellt ist.”

Es wird präzisiert, dass die Kaufangebote einen Tag vor dem Verkaufstermin und dem Termin für den Wettbewerb zwischen den Bietern innerhalb 12 Uhr durch Versenden an die PEC Adresse des Ministeriums offertapvp.dgsia@giustiziacert.it eingehen müssen, wobei ausschließlich das vorgefertigte Modell, welches auf der Plattform des Ministeriums <http://venditepubbliche.giustizia.it> oder auf der Plattform des Betreibers abgerufen werden kann, verwendet werden darf.

Gemäß Art. 571 ZPO kann das telematische Angebot nur vom Bieter (oder von einem der Mitbieter in Falle von mehreren Bietern oder vom gesetzlichen Vertreter der bietenden Gesellschaft) oder von einem Rechtsanwalt auch gemäß Art. 579 letzter Absatz ZPO eingereicht (unterschrieben und versendet) werden. Das Einreichen des Kaufangebotes seitens anderer als jener eben beschriebenen Personen hat den Ausschluss des Kaufangebotes wegen Unzulässigkeit zur Folge.

“2. Das Angebot, welches bei der Adresse der zertifizierten elektronischen Post gemäß Artikel 13, Absatz 1, eingelangt ist, wird nicht vor hundertachtzig Minuten und nicht nach hundertzwanzig Minuten vor der für den Beginn der Verkaufshandlungen festgesetzten Uhrzeit automatisch entschlüsselt.

3. Die Software gemäß Artikel 12, Absatz 3, arbeitet ein weiteres Textdokument aus, ohne Einschränkungen für das Verfahren zur Auswahl und Kopie, in einem der von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 vorgesehenen Formate. Das Dokument muss die Daten des Angebotes enthalten, außer jene gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstaben a), n) und o).

4. Das Angebot und das Dokument gemäß Absatz 2 werden den Betreibern, welche mit den entsprechenden Verkäufen beauftragt sind, innerhalb der in Absatz 1 vorgesehenen Frist, übermittelt.”

Hinweis zur Verbindung (Art. 16 M.D. Nr. 32/2015)

“1. Mindestens dreißig Minuten vor dem Beginn der Verkaufshandlungen schickt der Betreiber des telematischen Verkaufs an die im Angebot angegebene Adresse der zertifizierten elektronischen Post eine Einladung sich mit dem eigenen Portal zu verbinden. Ein Auszug der Einladung des vorhergehenden Satzes wird vom Betreiber, mittels SMS, an die Mobiltelefonnummr gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe o) verschickt.

2. Um die Teilnahme an den Verkaufshandlungen zu ermöglichen, schickt der Betreiber, innerhalb der Frist gemäß Absatz 1, an das Postfach gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe n) die Zugangsdaten zum eigenen Portal.”

Kontrollen des Betreibers für den telematischen Verkauf (Art. 17 M.D. Nr. 32/2015)

“1. An den Verkaufshandlungen dürfen die Bieter teilnehmen. Die Identifizierung der Teilnehmer erfolgt mittels der Zugangsdaten gemäß Artikel 16, Absatz 2.

2. Der Betreiber überprüft, dass die Mitteilung der zertifizierten elektronischen Post, mittels welcher das Angebot übermittelt wurde, die Bestätigung gemäß Artikel 13, Absatz 2, enthält, sowie die effektive Überweisung der Kaution. Vom Ausgang dieser Überprüfungen informiert der Betreiber unverzüglich den Richter oder den Verantwortlichen der Prozedur.”

B)

MODALITÄTEN DES VERKAUFS

- 1 -

Das eingereichte Angebot berechtigt nicht zum Erwerb der Liegenschaft, da es vollkommen in der Beurteilung des Richters liegt, dem Verkauf stattzugeben oder nicht, und dies auch im Falle eines einzigen Bieters (Art. 572 und 586 ZPO). **Die im telematischen Angebot angegebene Person nimmt an den Verkaufshandlungen ausschließlich in telematischer Form teil**; die Zuweisung kann jedenfalls auch zugunsten des Bieters (in telematischer Form) erfolgen, welcher sich nicht mit dem Portal für die Verkaufshandlungen verbunden hat, wenn es sich um ein einziges Angebot oder um das höchste Angebot handelt.

- 2 -

Die Verhandlung für den telematischen und gleichzeitigen Verkauf findet **in ausschließlich telematischer Form** vor dem Verkaufsbeauftragten statt, welcher die Verkaufshandlungen vom Landesgericht Bozen, **Bozan Südtirolerstrasse Nr. 50, 2. Stock (Saal 2.26)**, aus leitet.

An den Verkaufshandlungen dürfen in telematischer Form auch der Schuldner / die der Zwangsvollstreckung unterworfenen Person, welche nicht ins Verfahren eingelassen sind, beiwohnen, oder, falls im Verfahren eingelassen, mittels des eigenen Rechtsanwalts, sowie die Rechtsanwälte der anderen eingelassenen Parteien. Der Antrag, den Verkaufshandlungen telematisch beizuwohnen, muss an den Verkaufsbeauftragten mittels des Betreibers des telematischen Verkaufs innerhalb der Frist für die Einreichung der Angebote gestellt werden, und somit innerhalb 12 Uhr des vorhergehenden Tages des Verkaufstermins. Diesen Personen ist, alternativ, der Zugang zum Saal, in dem die Verkaufshandlungen abgehalten werden, erlaubt, ohne Möglichkeit in die Verkaufshandlungen des Verkaufsbeauftragten einzugreifen.

Andere Personen sind nicht zugelassen.

Bei der Verhandlung für den Verkauf überprüft der Verkaufsbeauftragte die vom Betreiber erhaltenen Angebote, welcher die Obliegenheiten gemäß Art. 14, Absatz 2 und Art. 17 Absatz 2 M.D. Nr. 32/2015 bereits erledigt haben muss.

Wenn das Angebot gleich oder höher ist als der Wert der Liegenschaft, wie in der Verkaufsverfügung angegeben (Ausrufpreis), wird dasselbe ohne weiteres angenommen. Wenn das Angebot in einem Ausmaß von nicht mehr als ein Viertel niedriger ist als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis (Mindestangebot), kann der Verkaufsbeauftragte dem Verkauf stattgeben, wenn er der Auffassung ist, dass es keine konkrete Möglichkeit gibt, mit einem neuen Verkauf einen höheren Preis zu erzielen und wenn keine Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO vorliegen.

Wenn mehrere Angebote vorliegen, lädt der Verkaufsbeauftragte die Bieter in jedem Fall zu einem Wettbewerb, ausgehend vom höchsten Angebot, ein.

Wenn Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO gestellt wurden und der Preis des höchsten Angebotes oder des als ersten abgegebenen Angebotes niedriger als der Wert der Liegenschaft ist, wie in der Verkaufsverfügung angegeben, so nimmt der Verkaufsbeauftragte den Verkauf nicht vor und vollzieht die Zuweisung.

- 3 -

Im Falle von mehreren gültigen Angeboten, wird ein Wettbewerb auf Grundlage des höchsten Angebotes vorgenommen. Die telematischen Bieter nehmen in telematischer Form am Wettbewerb teil. Im Laufe dieses Wettbewerbes darf keines der höheren Angebote, welches innerhalb der Frist von einer Minute ab dem vorhergehenden Angebot abgegeben werden muss, niedriger sein als die angegebene Mindesterhöhung, wie in der Mitteilung über den Verkauf festgesetzt und wie unter dem Buchstaben B) Punkt 4 der gegenständlichen allgemeinen Verkaufsbedingungen der Liegenschaftsverkäufe vorgesehen.

Die Erhöhungen der Angebote in telematischer Form müssen im Verhandlungsprotokoll wiedergegeben werden.

Die Liegenschaft wird definitiv an denjenigen Bieter zugewiesen, welcher den höchsten Preis geboten hat. Wenn Angebote über denselben Betrag abgegeben werden, welche im Zuge des Wettbewerbes nicht von einem höheren Angebot übertroffen werden, so erfolgt die Zuweisung mittels Losverfahren zugunsten eines der Bieter, welche das Angebot über denselben Preis abgegeben haben. Die Zuweisung ist endgültig und es werden keine nachfolgenden Angebote berücksichtigt.

- 4 -

Der Betrag der Mindesterhöhung wird wie folgt festgesetzt:

Euro 1.000 bei einem Ausrufpreis bis zu 10.000 Euro

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

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

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

Euro 10.000 bei einem Ausrufpreis über 500.000 Euro

Dieselben Unterteilungen gelten für den Fall, dass infolge einer Versteigerung ohne Angebote weitere Verkaufsversuche mit vermindertem Preis vorgenommen werden.

- 5 -

Sind seit dem letzten Angebot 60 Sekunden verstrichen, ohne dass ein höheres Angebot abgegeben wird, so wird die Liegenschaft dem letzten Bieter zugewiesen.

C)

WIRKUNGEN DER ZUWEISUNG UND ÜBERWEISUNG DES KAUFPREISES

- 1 -

Der Erwerber muss auf dem Bankkonto des Vollstreckungsverfahrens den Saldokaufpreis, abzüglich der bereits geleisteten Kautions, sowie den Betrag für die für die Übertragung notwendigen Gebühren, hinterlegen, welche vom Verkaufsbeauftragten dem Erwerber innerhalb von 10 Tagen ab der Zuweisung mitgeteilt werden, und welche, falls sie nicht genau angegeben werden können, 15% des Zuweisungspreises betragen, vorbehaltlich des Ausgleichs; in jedem Fall ist der Erwerber zur Überweisung der für die Übertragung notwendigen Gebühren verpflichtet, auch wenn diese mehr als die vorhin angeführten 15% betragen; jedweder vom Erwerber überwiesene Betrag wird zuallererst auf die Spesen und Gebühren für die Übertragung der Liegenschaft angerechnet, und nachher auf den Kaufpreis gemäß Art. 1194 ZGB; in jedem Fall hat die nicht erfolgte Überweisung des Kaufpreises und der notwendigen Gebühren innerhalb der Frist von 60 Tagen ab der Zuweisung den Erlass einer Verfügung zum Verfall der Zuweisung mit den Wirkungen gemäß Art. 587 ZPO zur Folge.

Außerdem muss der Erwerber zugleich auch den weiteren Betrag gemäß Art. 2 Absatz 7 des MD (Justiz) vom 15. Oktober 2015, Nr. 227 zu seinen Lasten bezahlen, dessen Höhe ihm innerhalb von 10 Tagen ab der Zuweisung vom Verkaufsbeauftragten mitgeteilt wird.

- 2 -

Falls es sich um eine Zwangsvollstreckung hinsichtlich von Bodenkreditdarlehen handelt, so wird ein Teil des Preises – welcher nachfolgend mitgeteilt wird – und dem Guthaben des Bankinstitutes des Bodenkredites, bestehend aus Kapital, Zusatzbeträgen und Spesen, entspricht, direkt dem Bodenkreditgläubiger überwiesen.

- 3 -

Falls die Überweisung des Kaufpreises aufgrund eines Finanzierungsvertrages erfolgt, welcher die direkte Überweisung der bereitgestellten Beträge zugunsten des Verfahrens und die Garantie einer Hypothek ersten Grades auf der ersteigerten Immobilie vorsieht, muss der Erwerber oder das Bankinstitut eine Ablichtung des entsprechenden Finanzierungsvertrages mit hypothekarischer Absicherung dem Verkaufsbeauftragten vor dem Ausstellen des Übertragungsdekretes übermitteln, in welchem auf den Vertrag Bezug genommen werden muss (585 ZPO).

D)

VERKAUFSBEDINGUNGEN

- 1 -

Die Verhandlung für die Überprüfung der telematischen Angebote, nach erfolgter Kontrolle seitens des Betreibers gemäß Art. 17 des MD 32/2015, und für den eventuellen Wettbewerb zwischen den Bietern wird **in ausschließlich telematischer Form** vor dem Verkaufsbeauftragten abgehalten.

- 2 -

Der Verkauf der gepfändeten Liegenschaften wird von den folgenden Verkaufsbedingungen geregelt:

a) Der Verkauf erfolgt im faktischen und rechtlichen Zustand in dem sich die Liegenschaften befinden, mit allen eventuellen Zubehörten, Zuwächsen, Rechten und Klagen, aktiven und passiven Dienstbarkeiten; der Verkauf erfolgt als Ganzes und nicht nach Maß; eventuelle Unterschiede in den Ausmaßen begründen kein Recht auf Schadenersatz, Entschädigung oder Herabsetzung des Preises. Der gegenständliche Verkauf unterliegt nicht den Bestimmungen hinsichtlich der Garantieleistung für Schäden oder Qualitätsmängel, und er kann aus keinem Grund aufgelöst werden. Dementsprechend geben das Vorhandensein von eventuellen Mängeln, das Fehlen von Eigenschaften oder die Abweichung des verkauften Gutes, Belastungen jedweder Art -einschließlich, zum Beispiel, urbanistischer Art oder Belastungen, welche aus der eventuellen Notwendigkeit entstehen, Anlagen den bestehenden Bestimmungen anzupassen, vom Schuldner nicht bezahlte Kondominiumsspesen für das laufende und das vorhergehende Geschäftsjahr -, aus welchem Grund auch immer nicht berücksichtigt, auch falls versteckt, nicht erkennbar oder jedenfalls im Gutachten nicht hervorgehoben, kein Anrecht auf irgendeinen Schadenersatz, Entschädigung oder Herabsetzung des Preises, da darauf bereits in der Bewertung der Liegenschaften Bezug genommen wurde.

b) Die Informationen steuerrechtlicher Natur, welchen der Verkauf unterworfen ist (Gebühren für die Übertragung, steuerrechtliche Erleichterungen, etc.), werden vom Verkaufsbeauftragten geliefert.

c) Die Liegenschaft wird frei von hypothekarischen Eintragungen und von den Anmerkungen der Pfändung der Immobilienvollstreckung, in welcher die Zuweisung erfolgt ist, übertragen. Sofern zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehend, werden die eventuellen ebengenannten hypothekarischen Eintragungen und die Pfändungsanmerkungen auf Kosten und Betreiben der Prozedur gelöscht.

d) Sämtliche steuerrechtlichen Zahlungen, welche vom Verkauf herrühren, sind zu Lasten des Erwerbers, mit Ausnahme der Gebühr für die Löschung der Belastungen (man siehe auch Buchstabe C) Punkt 1).

e) Das Eigentum der Liegenschaft und die zusammenhängenden Belastungen gehen zu Gunsten und zu Lasten des Erwerbers ab dem Datum des Übertragungsdekretes, welches jedenfalls nicht vor der Überweisung des gesamten Preises und des Betrages an Gebühren und Spesen, welche mit dem Verkauf zusammenhängen, ausgestellt wird.

f) In jedem Fall kann der Erwerber, sofern die Voraussetzungen vorliegen, die Bestimmungen gemäß Art. 17, 5. Absatz und Art. 40, 6. Absatz, des Gesetzes Nr. 47/1985 und nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen in Anspruch nehmen.

g) Für alles, was hier nicht ausdrücklich vorgesehen ist, werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen angewandt.

E)

VERÖFFENTLICHUNG

Die **Mitteilung über den Verkauf** wird öffentlich gemacht, auf Betreiben des Verkaufsbeauftragten, anhand der folgenden Obliegenheiten:

- c) Veröffentlichung auf dem **“Portal für öffentliche Versteigerungen”** beim Justizministerium, im Sinne des Art. 490 Absatz 1 ZPO und Art. 161 quater der Durchführungsbestimmungen zur Zivilprozessordnung und in jedem Fall auf der Internetseite **SpazioAste von Astalegale.net s.p.a., mindestens 45 Tage vor der Frist für die Hinterlegung von Angeboten;**
- d) Die Veröffentlichung in den Tageszeitungen wird nicht mehr durchgeführt, in welchen periodisch der Link veröffentlicht wird, mit welchem der Zugang zur Ansicht der Mitteilungen für den Verkauf hergestellt wird.

F)

ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Die gegenständlichen Verkaufsbedingungen werden ausschließlich auf jene Zwangsvollstreckungen angewandt, bei denen die Verkaufsverfügungen nach dem **15.06.2025** erlassen wurden und in denen der Verkauf in **TELEMATISCHER** und **GLEICHZEITIGER** Form verfügt wurde. Für jene mit Verkaufsverfügung vor dem **15.06.2025** werden die vorher gültigen Verkaufsbedingungen angewandt.

Bozen, 07.05.2025

Der Vollstreckungsrichter