Tribunale di Bolzano - Landesgericht Bozen

Esecuzioni immobiliari - Liegenschaftszwangsvollstreckungen

VERBALE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. - VERHANDLUNGNSIEDERSCHRIFT EX ART. 569 ZPO

R.G.E. in. 122/2024

All'udienza del 29.10.2026, alle ore 10:30 dinanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Thomas Fleischmann sono comparsi:

Bei der Verhandlung vom 29.10.2026 sind um 10:30 Uhr vor dem Vollstreckungsrichter Dr. Thomas Fleischmann erschienen:

- per/für LHZ STEUERBERATER & WIRTSCHAFTSPRÜFER : Avv./RA SCHENK IVO;
- per RAIFFEISENKASSE ETSCHTAL GENOSSENSCHAFT: Avv. RAFFL;
- per BUCHHALTUNGSCENTER KG D. ALBER THOMAS & CO: Avv. Avv./RA SCHENK IVO;
- per AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE: nessuno/niemand;
- per RAIFFEISENKASSE RITTEN GEN: RA RAINER GRAF;

Per il debitore/Für den Schuldner (*** DATO OSCURATO ***): derselbe persönlich.

È presente il Custode Giudiziario avv. Bruno Giudiceandrea.

Der gerichtliche Verwahrer RA Bruno Giudiceandrea ist persönlich anwesend.

Le notifiche sono già state verificate *ex* art. 498, 599, 569 c.p.c. all'udienza del 04.06.2025.

Die Zustellungen wurden bereits bei der Verhandlung vom 04.06.2025 nach Art. 498, 599 und 569 ZPO überprüft.

I creditori insistono per la riassunzione e la prosecuzione del procedimento.

Il GE

Visto l'art. 624 bis c.p.c.,

dispone la revoca della sospensione del procedimento.

Non vi sono opposizioni agli atti esecutivi.

Il procuratore del creditore procedente chiede la vendita delegata dei beni pignorati.

Es wurde kein Widerspruch gegen die Vollstreckung eingereicht.

Der PV des betreibenden Gläubigers beantragt den Verkauf der gepfändeten Güter.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

- esaminata la documentazione in atti;
- ritenuto che alla luce del valore dei beni pignorati e degli importi già corisposti in sede di conversione del pignoramento, il Professionista Delegato debba procedere in primo luogo a fissare un tentativo di vendita per il lotto 2 e a verificarne gli esiti, prima di fissare la vendita per il lotto 1; qualora gli importi realizzati non fossero presumibilmente sufficienti per soddisfare gli intervenuti, procederà a fissare altresì un tentativo di vendita per il lotto 1;
- vista l'istanza di vendita presentata nella presente procedura;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
- **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 "Home" – "Servizi per i professionisti" – "Linee guida per le esecuzioni immobiliari" – "Documenti post L. 132/2015" – "20. Condizioni generali di vendita sincrona telematica e sincrona mista 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;
- rilevato che già si è provveduto alla nomina del custode ai sensi dell'art. 559 cpc e che pertanto pare opportuno affidare al medesimo professionista anche la delega di cui all'art. 591bis cpc;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode, Avv. Bruno Giudiceandrea, che vi provvederà, 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;

MANDA

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

la cancelleria per la comunicazione di copia del presente provvedimento al custode/delegato non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

AUTORIZZA

il custode/delegato all'accesso al fascicolo telematico della procedura;

DISPONE

la vendita dei beni pignorati innanzi al Delegato,

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 1 – Nalles, Via Vilpiano 6: PT 475/II C.C. Nalles, p.ed. 171.

Prezzo base/Ausrufpreis**: €** 536.900,00 (valore periziato/ Schätzwert)
Offerta minima/Mindestangebot: **€** 402.675,00 = (75% valore periziato/ Schätzwert)

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

LOTTO 2 – Nalles, Via Vilpiano 26, bar in PT 1004/II, p.ed. 460, P.M.2 e P.M.4; locato, contratto 12/07/2012 prorogato il 10/03/2023 con scadenza 21/07/2027; canone mensile € 2.424,51 oltre IVA.

Prezzo base/Ausrufpreis**: €** 657.162,80 (valore periziato/ Schätzwert)
Offerta minima/Mindestangebot: **€** 492.872,10 = (75% valore periziato/ Schätzwert)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro
Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro
Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro
Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro
Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

I beni immobili in vendita sono descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
La pubblicità, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra menzionate.

CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visti gli artt. 559 e 591 bis cpc;

DISPONE

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

ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

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

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

conseguenza; **in caso di esaurimento del fondo spese, il creditore procedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di € 1.500,00.**

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

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

4) **al deposito, entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione della nomina a delegato 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, ivi comprese quelle di custodia a lui affidate;**

5) a 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 "Sezione "Home" – "Servizi per i professionisti" – "Linee guida per le esecuzioni immobiliari" – "Documenti post L. 132/2015" – "20. Condizioni generali di vendita sincrona telematica e sincrona mista 26.06.2020" (link: http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077);

6) a 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;

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

7) a 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, Sala Aste, nelle giornate e negli orari prestabiliti, previa prenotazione informatica utilizzando la piattaforma del gestionale Astalegale.Net; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente con le modalità telematiche;

8) a dare avviso al debitore ed 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;

9) ad 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 il delegato 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 del creditore che ha versato i relativi fondi;

10) a ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 DM n. 32 del 2015;

11) ad esaminare le offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

12) ad escludere le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i motivi in apposito verbale;

13) ad 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 c.p.c) o di procuratore legale ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c. come da indicazioni specifiche contenute nelle condizioni generali di vendita;

14) il professionista delegato alla vendita pronuncia 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);

15) a 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

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

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.;

16) **a provvedere sulla istanza di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.**;

17) a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, nell'ipotesi di vendita di più lotti, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

18) a 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 incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);

19) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

20) a fissare, dopo l'aggiudicazione dell'ultimo lotto posto in vendita, e di concerto con il Giudice dell'Esecuzione, l'udienza dinanzi al G.E. per la decisione ex art. 512 c.p.c. sulle eventuali controversie e contestazioni pervenute sul progetto di distribuzione e per la dichiarazione di esecutorietà del progetto, da comunicarsi contestualmente ai creditori presenti alla vendita.

ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

21) a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene;

22) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo da versare sul "conto cauzione" (per la gestione della procedura), e delle spese nella misura forfettaria del 15% sul prezzo di aggiudicazione (la cui misura definitiva verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate) da versare sul "conto spese trasferimento" (per la gestione delle spese del decreto di trasferimento), che all'uopo aprirà, e le coordinate bancarie dei detti conti;

inoltre, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo di cui all'art. 2 comma 7 del

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, che dovrà essere versato dall'aggiudicatario o assegnatario, contestualmente al versamento delle spese forfettarie del 15%, sul "conto spese trasferimento"; **il delegato emette fattura all'aggiudicatario per l'importo corrisposto ed è autorizzato a prelevare il corrispondete importo dal "conto spese trasferimento" in acconto sul proprio compenso di cui dovrà dare atto nella istanza di liquidazione del compenso finale;**

1) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto 22);
2) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
3) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
4) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e intavolazione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
5) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
6) a 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

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

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;

7) ad 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.;

8) a 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;

9) a procedere senza ritardo alla formale consegna del bene all'aggiudicatario, anche ove il bene sia legittimamente occupato da terzi (es. contratto di locazione opponile; diritto d'abitazione opponibile, o altro);

10) a trasmettere, in qualità di custode, ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

11) 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;

12) 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;

13) a fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120 giorni (salvi i casi in cui il delegato ritenga opportuno segnalare situazioni e circostanze

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

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, previa prenotazione tramite la piattaforma telematica come sopra indicato, l'udienza prevista per gli incombenti per la vendita sincrona telematica;

14) a preparare l'avviso di tutte le vendite successive alla prima, secondo le modalità sopra stabilite, e a provvedere alla pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 bis c.p.c.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 c.p.c.), autorizzando sin da ora il delegato, e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione, a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; si rimanda al punto 3) per il contributo obbligatorio relativo alla pubblicità sul PVP.

15) ad effettuare, anche per questi successivi esperimenti di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

16) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, anche di custodia (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di **effettuare almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso di 12 mesi**, salve esigenze particolari che saranno sottoposte all'esame del giudice; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

17) a segnalare e a richiedere contestuale autorizzazione all'integrazione del fondo nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; a comunicare tempestivamente al creditore procedente il provvedimento di autorizzazione del giudice;

18) a richiedere tempestivamente e comunque entro 15 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito;

19) a richiedere ai rispettivi Uffici l'intavolazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale e la liquidazione delle imposte e tasse conseguenti alla vendita;

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

20) al pagamento delle imposte e delle tasse di cui al punto 19);

21) a richiedere al giudice dell'esecuzione nel termine di 15 giorni dagli adempimenti di cui ai punti da 18) a20) la liquidazione delle proprie competenze, separando le posizioni di custode e di delegato alla vendita;

FORMAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

22) ad invitare tutti i creditori a depositare note di precisazione del credito e le coordinate bancarie, da indicare sull'apposito modulo, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione;

23) a formare entro 30 giorni dal versamento del prezzo, un progetto di distribuzione, anche solo parziale, nei limiti del 90% delle somme disponibili e previo accantonamento delle somme necessarie per il pagamento delle imposte a carico della procedura; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori minimi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;

24) a comunicare ai creditori a mezzo pec ed al debitore esecutato la bozza del progetto di distribuzione con l'invito a far pervenire al delegato le eventuali osservazioni o contestazioni, entro 10 giorni, con l'avvertimento che in difetto il progetto si intenderà approvato;

25) a depositare il progetto di riparto nel fascicolo elettronico della procedura, non appena scaduto il termine di 10 giorni per le osservazioni dei ceditori; il delegato dovrà dare atto della intervenuta approvazione, anche per silenzio assenso, dei creditori e depositare le eventuali osservazioni e contestazioni pervenute che non siano state previamente definite, unitamente ad una propria relazione nella quale prenderà posizione motivata sulle medesime;

26) una volta confermato o modificato il progetto di distribuzione da parte del G.E., a fissare entro 30 giorni l'audizione delle parti per la discussione del progetto dinanzi al professionista delegato, comunicando l'invito ai creditori ed al debitore almeno 10 giorni prima del termine fissato;

27) una volta dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

28) **a depositare il rapporto riepilogativo finale, in cui dovrà relazionare sulle attività**

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo semestrale e, in particolare, sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale;

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

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

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

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

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

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

*

(*es folgt deutsche Version*)

DER VOLLSTRECKUNGSRICHTER

- nach Einsichtnahme in die Unterlagen des Aktenfaszikels;
- nach Einsichtnahme in den Verkaufsantrag;
- in Anbetracht dessen, dass der Verkaufsbeauftragte angesichts des Wertes der gepfändeten Liegenschaften und der im Rahmen der Umwandlung der Pfändung bereits geleisteten

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

Beträge zunächst einen Verkaufsversuch für Los 2 anzuberaumen und dessen Ergebnis abzuwarten hat, bevor er den Verkauf von Los 1 anberaumt; sollte der voraussichtlich erzielte Erlös zur Befriedigung der beigetretenen Gläubiger nicht ausreichen, hat er auch einen Verkaufsversuch für Los 1 anzuberaumen;

- nach Anhörung der Parteien und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Anträge;
- in Erwägung der Pflicht nach dem 10/4/2018, den Verkauf in den telematischen Formen gemäß novelliertem Art. 569 ZPO abzuwickeln, außer es bestehen besondere Gründen aufgrund welchen diese Modalität benachteiligend für die Interessen der Gläubiger und für die rasche Abwicklung des Verfahrens zu erhalten;
- 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 Immobiliarvollstreckung hinterlegt und auf der Website des Gerichts Bozen in der Rubrik Sezione "Home" – "Servizi per i professionisti" – "Linee guida per le esecuzioni immobiliari" – "Documenti post L. 132/2015" – "20. Condizioni generali di vendita sincrona telematica e sincrona mista 26.06.2020" (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. 569 und 591 bis ZPO sowie in Art. 179 *ter* ZPO,

BEAUFTRAGT

RA Bruno Giudiceandrea

zur Durchführung sämtlicher den Verkauf betreffenden Verfahrenshandlungen,

der als Bezugsperson des Verfahrens vor dem Landesgericht Bozen handeln wird, 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,

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

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

ERMÄCHTIGT

den Zugang des Verkaufsbeauftragten zum telematischen Verfahrensfaszikel;

VERFÜGT

den Verkauf der gepfändeten Liegenschaften vor dem 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:

LOS 1 – Nals, Vilpianer Straße 6: E.Zl. 475/II KG Nals, Bp. 171.

Prezzo base/Ausrufpreis**: €** 536.900,00 (valore periziato/ Schätzwert)
Offerta minima/Mindestangebot: **€** 402.675,00 = (75% valore periziato/ Schätzwert)

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 €

LOTTO 2 – Nals, Vilpianer Straße 26 Bar in E.Zl. 1004/II, B.p. 460, m.A. 2 und m.A. 4; vermietet; Mietvertrag vom 12.07.2012, verlängert am 10.03.2023 mit Ablauf am 21.07.2027; monatlicher Mietzins in Höhe von € 2.424,51 zuzüglich MwSt..
Prezzo base/Ausrufpreis**: €** 657.162,80 (valore periziato/ Schätzwert)
Offerta minima/Mindestangebot: **€** 492.872,10 = (75% valore periziato/ Schätzwert)

Die Höhe des Mindestaufgebots ist wie folgt bestimmt:
1.000 € bei einem Ausrufpreis nicht höher als 10.000 €

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

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 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.
Für die Werbung, die Höhe der Kaution und die Verkaufsbedingungen gelten die oben genannten "Allgemeinen Bestimmungen für den Immobilienverkauf".

INHALT DER BEAUFTRAGUNG ZUM VERKAUF

DER VOLLSTRECKUNGSRICHTER

nach Einsichtnahme in Artt. 559 und 591 bis ZPO,

VERFÜGT,

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

VERKAUFSBEZOGENE TÄTIGKEIT

1) Überprüfung der Inhaberschaft des Schuldners an den gepfändeten dinglichen Rechten, auf der Grundlage der vom betreibenden Gläubiger hinterlegten Grundbuchsdokumentation und des Gutachtens des von diesem Vollstreckungsrichter bereits ernannten Schätzers im Sinne des Art. 568 ZPO; im Falle einer Abweichung der gepfändeten Rechtsposition von deren tatsächlichen Beschaffenheit teile er diesen Umstand unmittelbar dem Vollstreckungsrichter mit;
2) Überprüfung der rechtlichen Situation der Liegenschaft;
3) Eröffnung eines Kontokorrents des Verfahrens laut Anweisungen der Kanzlei, auf welches der betreibende Gläubiger innerhalb 10 Tagen ab Mitteilung der IBAN vonseiten des Verkaufsbeauftragten den Spesenfonds in Höhe von **€ 1.500,00** einzuzahlen hat; im Falle der Nichteinzahlung verständige der Verkaufsbeauftragte umgehend diesen Vollstreckungsrichter, der sich in weiterer Folge die notwendigen Schritte vorbehalten wird; falls der Spesenfonds ausgeschöpft sein sollte, ist der betreibende Gläubiger angehalten, denselben mit der erforderlichen Zuzahlung in Höhe bis maximal **€ 1.500,00** entsprechend den Anweisungen des Verkaufsbeauftragten wieder her zu stellen;

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

Der betreibende Gläubiger muss außerdem die für die Veröffentlichung im öffentlichen Verkaufsportal 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 über das Portal P.S.T. (Telematisches Dienstportal) spätestens 10 Tage nach Aufforderung des Verkaufsbeauftragter erfolgen, welcher 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 betreibenden Gläubigers den telematischen Zahlungseingang an den Verkaufsbeauftragten 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 IM SINNE VON ART. 631 BIS ZPO.

4) **Hinterlegung eines zusammenfassenden Anfangsberichts über die zwischenzeitlich ausgeführte Tätigkeit als Verkaufsbeauftragter innerhalb der Frist von 30 Tagen ab Mitteilung der vorliegenden Beauftragung sowie die anschließend halbjährliche Hinterlegung eines zusammenfassenden Zwischenberichts über die durchgeführte Tätigkeit in seiner Funktion als Verkaufsbeauftragter und Verwahrer**;
5) 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);
6) 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;
7) Festsetzung eines Termins am Tag nach dem Verstreichen der Frist laut vorhergehendem Punkt vor sich selbst am Landesgericht Bozen, Saal für Versteigerungen, an den vorgegebenen Tagen und Uhrzeiten, nach vorheriger telematischer Vormerkung mittels

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

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;

8) Ankündigung, mindestens 40 Tage im Voraus, von Datum, Uhrzeit und Ort des Verkaufs an den Schuldner und an die Gläubiger, sowie Zustellung an die eingetragenen, nicht beigetretenen Gläubiger, gemäß letztem Absatz von Art. 569 ZPO);
9) 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, sowie auf den in den oben erwähnten Allgemeine Bestimmungen über Immobilienverkäufe vorgesehenen Zeitungen; der 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 des Gläubigers, der den entsprechenden Spesenfonds eingerichtet hat, auszustellen;
10) Abholung der Kaufangebote nach der Kontrolle des Betreibers im Sinne von Art. 17 M.D. Nr. 32/2015;
11) Auswertung der eingetroffenen Angebote und der Angemessenheit der gestellten Kaution nach den im vorliegenden Beschluss angegebenen Modalitäten;
12) Ausschluss der nicht beschlusskonformen Angebote mit Angabe der Begründung in einem eigenen Protokoll;
13) 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 Prozessbevollmächtigten (Art. 579, Abs. 2 ZPO) bzw. mittels Rechtsbeistandes im Sinne von Art. 579, 3. Absatz, ZPO teilnehmen, wie in den allgemeinen Verkaufsbedingungen angegeben;
14) Der Verkaufsbeauftragte erteilt dem Höchstbietenden den Zuschlag (wenn seit dem letzten Gebot eine Minute verstrichen ist, ohne dass ein weiteres höheres Gebot abgegeben wurde, wird die Immobilie dem letzten Bieter zugeschlagen);
15) Bewertung der Kaufsangebote samt Abfassung des Verhandlungsprotokolls mit Hinterlegung einer digitalen Abschrift im Vollstreckungsfaszikel, auch mit Hilfe der

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

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 Verkaufsbeauftragten unterzeichnet, ohne die Spezialvollmacht nach Art. 579, Abs. 2 ZPO beizulegen;

16) Beschließung über den Antrag auf Zuweisung gemäß den Artikeln 590 und 591, 3. Absatz, ZPO;
17) Falls der Verkauf in mehreren Losen erfolgt, Einstellung des Zwangsverkaufs im Sinne von Art. 504 ZPO und Art. 163 DB ZPO, wenn aufgrund des Zuschlags eines oder mehrerer Lose ein dem Gesamtbetrag der geltend gemachten Forderungen und der Spesen entsprechender Erlös bereits erreicht wurde, mit unverzüglicher Berichterstattung an den Richter. Die Bemessung der gesetzlichen Verfahrenskosten erfolgt durch den Verkaufsbeauftragten nach dem Vorsichtsprinzip unter Berücksichtigung der Bezugsmittelwerte nach dem Min.Dekr. Nr. 55/2014, was die Anwaltshonorare anbelangt;
18) Verfügung der Kautionsrückgabe an die unterlegenen Bieter für telematisch eingereichte Angebote; die Rückgabe erfolgt mittels Überweisung auf das Bankkonto, von welchem die Kaution bezahlt wurde (ohne die Notwendigkeit für diese Obliegenheit einer eigenständigen Ermächtigung durch diesen Vollstreckungsrichter);
19) Entgegennahme oder Beglaubigung der Erklärung zur Benennung gemäß Art. 583 ZPO;
20) Anberaumung, nach dem Zuschlag des letzten zum Verkauf angebotenen Loses, im Einvernehmen mit dem Vollstreckungsrichter der Verhandlung vor ihm für die Entscheidung im Sinne des Art. 512 ZPO über allfällige eingegangene Streitigkeiten und Beanstandungen zum Verteilungsplan und für die Erklärung dessen Vollstreckbarkeit bei gleichzeitiger Bekanntgabe an die beim Verkauf anwesenden Gläubiger.

TÄTIGKEIT NACH DEM ERSTEN VERKAUF

21) Verständigung des Schätzgutachters über den erfolgten Zuschlag der Sache;
22) 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;

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

darüber hinaus teilt der 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; **der Verkaufsbeauftragte stellt dem Zuschlagsempfänger für den erhaltenen Geldbetrag eine Rechnung aus und ist dazu ermächtigt, denselben Betrag vom „Konto Übertragungsspesen“ als Anzahlung auf das ihm zustehende Entgelt zu beheben, wobei er dies im Antrag auf Bestimmung der eigenen Bezüge anmerken muss;**

23) Fristgerechte Einhebung beim Zuschlagsempfänger der unter Punkt 22) genannten Beträge;
24) Umgehende Bekanntgabe der unterlassenen Überweisung des Saldos des Zuschlagspreises innerhalb der festgesetzten Frist hinsichtlich der Maßnahmen gemäß Art. 587 ZPO;
25) Ermächtigung des Zuschlagsempfängers oder des Gläubigers, dem zugewiesen wird, zur Schuldübernahme im Sinne des Art. 508 ZPO (im Falle von Art. 585, Abs. 2 ZPO beschränkt der Verkaufsbeauftragter unmittelbar die Überweisung so wie vom Vollstreckungsrichter verfügt);
26) Im Falle eines Antrags gemäß Art. 41 Italienisches Bankgesetz vonseiten des Bodenkreditnehmers (der spätestens 15 Tage vor Zahlung des Restbetrages vom Kaufpreis eine zusammenfassende Übersicht seiner Forderung hinterlegen muss) ungefähre Berechnung der zur Begleichung der Bezüge des Freiberuflers und des Verwahrers notwendigen Spesen, der Steuern und der Spesen für die Registrierung und die Grundbuchseintragung des Übertragungsdekretes und für die Löschung bestehender Lasten sowie für die allfällige endgültige, noch vorzunehmende Befreiung der Sache. Nach sohin erfolgter Berechnung der Verfahrenskosten, gibt der Verkaufsbeauftragte bekannt, welcher Teilbetrag des Kaufpreises vom Zuschlagsempfänger direkt an den Bodenkreditgeber und welcher Teilbetrag auf das Verfahrenskonto zu überweisen ist. Die Zuweisung an den Bodenkreditgeber von über den ihm zukommenden hinausgehenden Beträgen stellt einen schwerwiegenden Grund hinsichtlich des Widerrufes des erteilten Auftrages dar;
27) Erstattung der Anzeige laut Art. 59 des GVD Nr. 42/2004 und Vornahme der von der betreffenden Regelung vorgesehenen Obliegenheiten;

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

28) 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 Vollstreckungsrichter für den Erlass des Dekrets. Erfolgt die Zahlung des Kaufpreises über einen Finanzierungsvertrag - in welchem die Direktzahlung zugunsten des Vollstreckungsverfahrens 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 des beauftragten Fachmannes der Empfangsbestätigung über die erforderlichen Summen für die Übertragung sowie für die nachfolgenden Formalitäten zulasten des Zuschlagsempfängers;

29) Ausführung der Formalitäten zur Registrierung und Grundbuchseintragung, 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 dem Verkaufsbeauftragten der Gerichtskanzlei vorlegt wird, die von den vorgenannten Handlungen kraft Bestimmung gemäß Art. 591 *bis*, Abs. 2, Nr. 5 ZPO befreit wird;

30) Übermittlung einer beglaubigten Abschrift des Übertragungsdekretes an den Zuschlagsempfänger und Rückgabe an denselben der über die Übertragungsspesen hinausgehenden Geldbeträge, mit entsprechendem Vermerk im Verteilungsplan;

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

31) Unverzügliche formelle Übergabe der Sache an den Zuschlagsempfänger, auch falls die Sache von Dritten rechtmäßig besetzt sein sollte (z. B. entgegensetzbarer Bestandvertrag; entgegensetzbares Wohnungsrecht, oder Ähnliches);
32) In seiner Eigenschaft als Verwahrer, Übermittlung alle 6 Monate eines aktuellen Berichtes über den Zustand der Immobilie und über den Fortgang der Freistellungsverfahren;
33) 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;
34) 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;
35) Festsetzung eines neuen, zwischen 90 und 120 Tagen liegenden Termins ZPO (mit Ausnahme besonderer Situationen und Umstände, die nach Einschätzung des 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, Saal für Versteigerungen, an den vorgegebenen Tagen und zu den vorgegebenen Uhrzeiten, nach vorheriger telematischer Vormerkung wie oben angeführt;
36) 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; der 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 3) hinsichtlich des zwingend erforderlichen Betrags verwiesen;
37) Wahrnehmung sämtlicher, mit der gegenständlichen Verkaufsbeauftragung verbundenen Aufgaben auch in Bezug auf diese nachfolgenden Verkaufsversuche;

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

38) Übermittlung der Akten an den unterfertigten Vollstreckungsrichter nach dem dritten, erfolglosen Verkaufsversuch, mitsamt eines Berichtes über die durchgeführte Tätigkeit, auch als Verwahrer (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; der Verkaufsbeauftragte muss in jedem Falle jedwede Verkaufsankündigung hinterlegen, die veröffentlicht worden sein sollte; in strikter Befolgung der oben angeführten Fristen wird der Freiberufler dafür Sorge tragen müssen, **mindestens 3 Verkaufsversuche im Laufe von 12 Monaten zu tätigen**, vorbehaltlich besonderer, dem Vollstreckungsrichter zu unterbereitender Erfordernisse; die Missachtung dieser Fristen stellt einen triftigen Grund für den Widerruf des zugeteilten Auftrages dar;

39) 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 Vollstreckungsrichter die erforderlichen Maßnahmen für die Fortsetzung der Verkaufsaktivitäten ergreifen kann; den betreibenden Gläubiger unverzüglich über die Genehmigung des Richters zu informieren;

40) Rechtzeitige - jedenfalls innerhalb von 15 Tagen ab Erlass des Übertragungsdekretes – an die Gläubiger gerichtete Aufforderung zur Hinterlegung der Forderungsaufstellungen;

41) Einreichung bei den jeweiligen Ämtern der Anträge auf Einverleibung des Übertragungsdekrets, auf Katasterumschreibung und auf Bestimmung der infolge des Verkaufs anfallenden Steuern und Gebühren;

42) Zahlung der Steuern und Gebühren gemäß Punkt 41);

43) Innerhalb von 15 Tagen ab Erfüllung der Obliegenheiten gemäß Punkten 40) bis 42) Stellung des Antrags an den Vollstreckungsrichter auf Bestimmung der eigenen Bezüge, mit getrennter Aufstellung für die Tätigkeit als Verwahrer bzw. als Verkaufsbeauftragter;

ERSTELLUNG DES VERTEILUNGSPLANES

44) Innerhalb 30 Tagen ab Zuschlag alle Gläubiger zur Hinterlegung des Schriftsatzes zur Stellung der Forderungen und der im einschlägigen Formular anzugebenden Bankkoordinaten aufzufordern;

45) Erstellung eines Entwurfes des Verteilungsplanes, eventuell auch nur eines Teilplanes, welches über 90% des verfügbaren Summen nicht hinausgeht und bei Rücklegung der zur Zahlung der Gebühren zu Lasten des Verfahrens notwendigen Beträge, innerhalb von 30

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

Tagen ab der Zahlung des Zuschlagspreises; im Falle einer selbstverschuldeten, unterlassenen Hinterlegung der Forderungsaufstellung wird der Verkaufsbeauftragte die Berechnung der entsprechenden Gebühren auf der Grundlage der Verfahrensakten und unter Berücksichtigung der Mindestwerte für die Anwaltshonorare gemäß M.D. Nr. 55/2014 vornehmen, unter Bezugnahme auf den Verkaufserlös aus den Pfandsachen als Bezugsparameter, der nach Richtmaß des Art. 5, Abs. 1, letzter Satz M. D. Nr. 55/2014 den tatsächlichen Verfahrenswert darstellt;

46) Übermittlung des Verteilungsplanes mittels Z.E.P. an die Gläubiger und an den Schuldner des Entwurfes des Verteilungsplanes mit der Aufforderung, dem Verkaufsbeauftragten allfällige Stellungnahmen und Beanstandungen innerhalb 10 Tage zuzusenden, mit dem Hinweis, dass mangels dessen der Plan als genehmigt gilt;

47) nach Ablauf der Frist von 10 Tagen für die Stellungnahme der Gläubiger, Hinterlegung des Verteilungsplanes in die telematische Akte des Verfahrens; der Verkaufsbeauftragte bestätigt die Zustimmung der Gläubiger, auch durch Schweigen, und legt die eingegangenen Bemerkungen und Einwände, die nicht im Voraus geklärt wurden, zusammen mit einem eigenen Bericht vor, in dem er seinen begründeten Standpunkt dazu darlegt;

48) nach Bestätigung oder Änderung des Verteilungsentwurfs durch den V.R., innerhalb von 30 Tagen die Anhörung der Parteien zur Besprechung des Verteilungsplanes vor dem Verkaufsbeauftragten festzusetzen, wobei die Einladung den Gläubigern und dem Schuldner mindestens 10 Tage vor dem festgesetzten Termin zu übermitteln ist;

49) Unterzeichnung der Zahlungsaufträge nach Vollstreckbarkeitserklärung des Verteilungsplanes, mit sofortiger Ermächtigung zur Behebung vom Verfahrenskonto der ihm mit ob genanntem Zahlungsdekret zuerkannten Bezüge und zu dessen Schließung;

50) **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;

51) Sämtliche sonstigen verkaufsbezogenen Tätigkeiten (mit Ausnahme von der Hinterlegung der Angebote und dem Verkauf der Sache), die in der Gerichtskanzlei oder vor dem Vollstreckungsrichter oder vonseiten des Kanzleibeamten oder des Vollstreckungsrichters erfolgen müssen, hat der Beauftragte im eigenem Büro

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117

abzuwickeln; alle übrigen Auskünfte können die Interessenten an denselben Verkaufsbeauftragten/gerichtlichen Verwahrer richten.

Der mit dem Verkauf beauftragte Fachmann/Verwahrer hat sämtliche ihm übertragenen Aufgaben unverzüglich wahrzunehmen.

Der mit dem Verkauf beauftragte Fachmann/Verwahrer 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 den mit dem Verkauf beauftragten Fachmann/Verwahrer oder, bei absoluter Verhinderung, durch einen anderen, in das Register der Verkaufsbeauftragten eingetragenen Fachmann zu erfolgen.

Der mit dem Verkauf beauftragte Fachmann/Verwahrer sorgt für die Wahrung der Privatsphäre Dritter, die aus beliebigem Grund mit dem Verkaufsbeauftragten in Kontakt treten.

Der mit dem Verkauf beauftragte Fachmann/Verwahrer 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 der mit dem Verkauf beauftragte Fachmann/Verwahrer zweisprachig zu verfassen.

Il G.E./Der VR

Dr. Thomas Fleischmann

Firmato Da: THOMAS FLEISCHMANN Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17ff9bb71b3cf85f59897a610696117