

N. R.G. 2657/ 2019 A.R. Nr.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLZANO

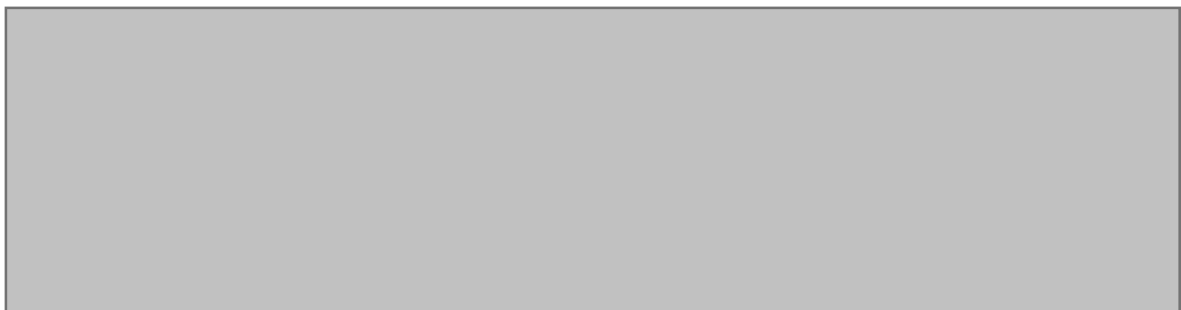
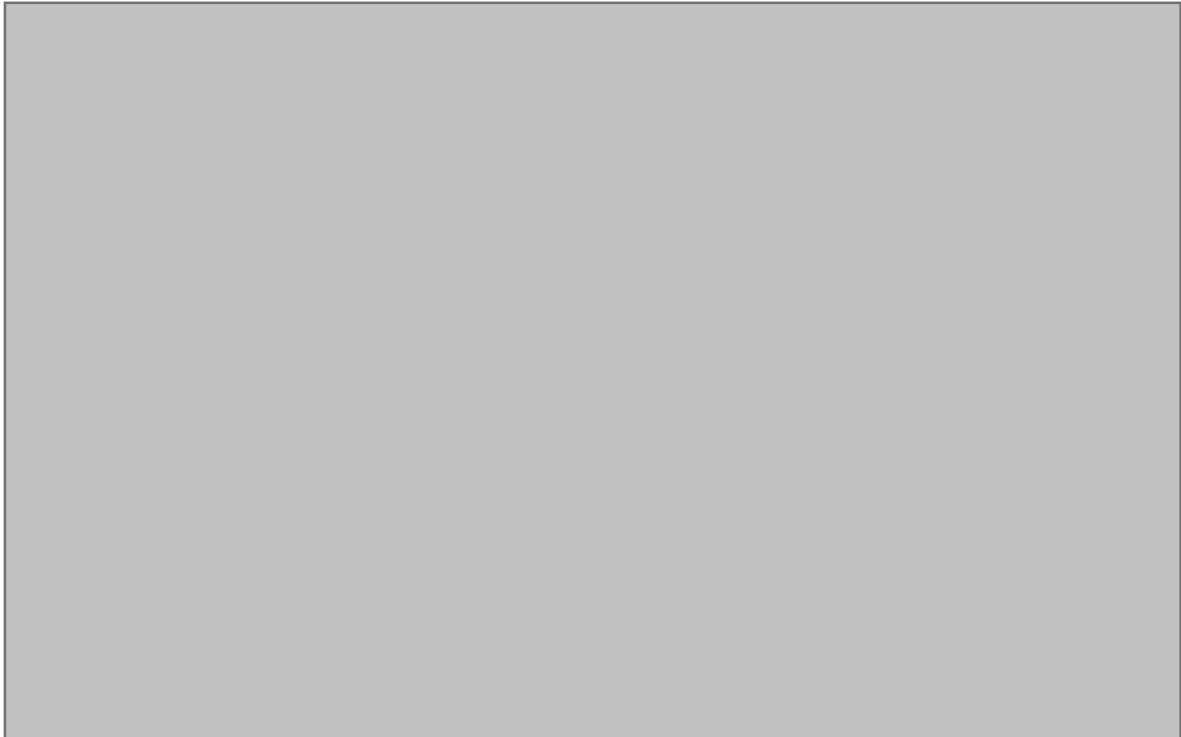
Prima Sezione Civile

ORDINANZA

emessa nella causa civile iscritta al n. r.g. **2657/2019**

La Giudice Birgit Fischer,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 10/04/2025,



vista e richiamata la sentenza parziale n. 211/2025 di data 27.02.2025, con cui è stata dichiarata la non comoda divisibilità dalle pp.mm. 19 e 44 della p.ed. 1233 in p.t. 1165/II C.C. Merano e dalle pp.mm. 23 e 83 della p.ed. 3200 in p.t. 3158/II C.C. Gries;



tenuto conto dell'obbligo, ai sensi dell'art. 569 cpc, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche; ritenuto disporre la vendita dei predetti immobili in due lotti diversi, trovandosi da un lato gli immobili in due comuni catastali (Merano e Bolzano) diversi, dall'altro non appare opportuno vendere separatamente i garage dagli appartamenti, per quanto emerge anche dalla perizia di stima dell'ing. Stefano Brida agli atti (v. pag. 11- 12 della stessa perizia allegata alla c.tu. depositata in data 20.3.2023: „i valori indicati si intendono riferiti ai lotti individuati così come da quesito, accorpando cioè ad ogni unità residenziale la possibilità di parcheggio, (recte: parcheggio). Benché non vi siano vincoli di pertinenzialità tra le unità immobiliare, si ritiene che una loro scissione incida negativamente sul valore complessivo del compendio”); **ritenuto** di adottare il modello della vendita sincrona telematica (art. 21, DM 26.2.2015, n. 32) secondo le condizioni di vendita attualmente vigenti presso il Tribunale di Bolzano, da ritenersi parte integrante della presente ordinanza, depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione “Vendite Giudiziarie” - “Condizioni generali di vendita telematica – 26/06/2020” (link: http://www.tribunale.bolzano.it/FileTribunali/72/Sito/Varie/20.%20Condizioni_generali%20d%20vendita%20sincrona%20telematica%20e%20sincrona%20mista%2026.06.2020.pdf; ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato familiare alla procedura di vendita telematica; visti gli artt. 786-790, 576 e ss. e 591 bis e ss. c.p.c.,

DISPONE

la vendita dei beni oggetti di causa, identificati tavolarmente dalle pp.mm. 19 e 44 della p.ed. 1233 in p.t. 1165/II C.C. Merano (primo lotto) e dalle pp.mm. 23 e 83 della p.ed. 3200 in p.t. 3158/II C.C. Gries (secondo lotto) e relative proprietà congiunte;

DELEGA

l'avv. Patrick Silbernagl di Bressanone al compimento delle operazioni di vendita senza incanto dei beni immobili tavolarmente identificati con la pp.mm. 19 e 44 della p.ed. 1233 in p.t. 1165/II C.C. Merano (lotto 1) le pp.mm. 23 e 83 della p.ed. 3200 in p.t. 3158/II C.C. Gries (lotto 2), meglio descritti nella relazione di C.T.U. in atti (v. in particolare la stima dell'ing. Stefano Brida allegata alla c.t.u. depositata in data 20.3.2023);



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

nomina

il professionista delegato quale custode giudiziaria dei beni oggetto di lite;

nomina

gestore della vendita telematica la Società ASTALEGALE.NET S.P.A., che vi provvederà a mezzo della sua piattaforma SpazioAste;

manda

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

autorizza

il custode/delegato all'accesso al fascicolo telematico del procedimento;

DISPONE

la vendita dei beni immobili sopra menzionati innanzi al delegato,

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 n. 1:

intera proprietà delle porzioni materiali 19 e 44 in P.T. 1165/II C.C. Merano,

Prezzo base: € 400.000,00= (valore periziato)

Offerta minima € 300.000,00.= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

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

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

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

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

LOTTO n. 2:

intera proprietà delle porzioni materiali 26 e 83 in P.T. 3158/II C.C. Gries

Prezzo base: € 300.000,00= (valore periziato)

Offerta minima € 225.000.= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:



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

I beni immobili in vendita sono descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo (allegata alla c.t.u. d.d. 20.3.2023), 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, come si fa comunque rinvio anche allo stato tavolare attuale e alla sentenza parziale d.d. 26.2.2025 (in particolare, punti 1.6. e 2.5.);

determina

che, secondo il modello di vendita sincrona telematica adottato, le offerte possono essere depositate **esclusivamente CON MODALITÀ TELEMATICA** in conformità a quanto stabilito dal DM 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e secondo le condizioni di vendita attualmente vigenti presso il Tribunale di Bolzano, da ritenersi parte integrante della presente ordinanza, depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione “Vendite Giudiziarie” - “Condizioni generali di vendita telematica – 26/06/2020” (link: http://www.tribunale.bolzano.it/FileTribunali/72/Sito/Varie/20.%20Condizioni_generali%20di%20vendita%20sincrona%20telematica%20e%20sincrona%20mista%2026.06.2020.pdf;

DETERMINA

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

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

Le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo



precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero dal portale del gestore;

Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto - *offerta minima* – al prezzo indicato nell'ordinanza di delega - *prezzo base* -, a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente presta cauzione, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, la Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che 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 dalla delegata alla vendita.

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

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

CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

DISPONE

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

A) Compiti e poteri in qualità di custode:

- 1) apertura di un conto corrente per la gestione dell'attivo della procedura se ritenuto necessario;
- 2) accessi all'immobile;
- 3) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- 4) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- 5) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza se necessario;
- 6) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica, di copie o estratti della perizia di stima;
- 7) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita; la visita degli immobili con gli interessati dovrà essere effettuata dal custode, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati;
- 8) attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile;



- 9) redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile;
- 10) ogni altro compito previsto da norme di legge o di regolamento.

B) Compiti e poteri in qualità di delegata alle operazioni di vendita:

ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

1) verifica preliminare della situazione di diritto dell'immobile, con rilevamento di eventuali modifiche dal momento della stima/eventuali problematiche, che vorranno prontamente essere comunicate al Tribunale;

2) 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 le parti [REDACTED]

[REDACTED] salvo conguaglio finale (cfr. art. 8 T.U. Spese di Giustizia) verseranno, 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, il quale si riserverà di provvedere di conseguenza; **in caso di esaurimento del fondo spese, le predetti parti processuali sono tenuti a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di € 1.500,00.**

Le parti processuali [REDACTED]

[REDACTED] vengono invitati altresì ad anticipare, salvo conguaglio finale, 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 delle stesse parti, tramite accesso al portale P.S.T. (Portale Servizi Telematici), entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta della professionista delegata che quantificherà l'importo da pagare in base al numero dei lotti posti in vendita, ed in ogni caso entro il termine di sessanta giorni prima dell'esperimento di vendita. Entro il predetto termine il legale delle predette parti dovrà far pervenire al delegato alla vendita la ricevuta telematica del pagamento per consentire l'espletamento della pubblicità sul P.V.P.**

- 3) 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;



- 4) formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni contenute nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" di cui sopra, come da modello reperibile sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione "Servizi per i professionisti" - "Linee guida per le esecuzioni immobiliari" (link: <http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>;
- 5) 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;
- 6) 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, secondi piano, nell'apposita aula dedicata nelle giornate e negli orari prestabiliti; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente con le modalità telematiche;
- 7) effettuare la pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 bis c.p.c.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 c.p.c.), autorizzando sin da ora 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 della parte che ha versato i relativi fondi;
- 8) ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 DM n. 32 del 2015;
- 9) esaminare le offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) escludere le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i motivi in apposito verbale;
- 11) effettuare la gara ex art. 571 c.p.c. e ss. nel giorno ed ora indicato qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, con partecipazione, sulla base dell'offerta più alta, degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica personalmente, per mezzo del proprio legale (579, comma 2 cpc) o di procuratore legale ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c. come da indicazioni specifiche contenute nelle condizioni generali di vendita; 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);



- 12) deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso i dati riportati nel portale delle vendite telematiche e quelli immessi nel corso delle operazioni, depositando copia del verbale nel fascicolo dell'esecuzione; il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- 13) disporre, al termine del compimento delle operazioni di vendita, la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti in via telematica non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico sul conto corrente dal quale le cauzioni risultano inviate (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto giudice per approvazione);
- 14) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

- 15) comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo da versare sul "conto cauzione" (per la gestione della procedura), e delle spese nella misura forfettaria del 15% sul prezzo di aggiudicazione (la cui misura definitiva verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate) da versare sul "conto spese trasferimento" (per la gestione delle spese del decreto di trasferimento), che all'uopo aprirà, e le coordinate bancarie dei detti conti; inoltre, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo di cui all'art. 2 comma 7 del DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, che dovrà essere versato dall'aggiudicatario o assegnatario, contestualmente al versamento delle spese forfettarie del 15%, sul "conto spese trasferimento"; il delegato emette fattura all'aggiudicatario per l'importo corrisposto ed è autorizzato a prelevare il corrispondente importo dal "conto spese trasferimento" in acconto sul proprio compenso di cui dovrà dare atto nella istanza di liquidazione del compenso finale;
- 16) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto precedente;
- 17) 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.;
- 18) autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c., se applicabile (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. se applicabile, provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);



- 19) effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 20) predisporre la bozza del decreto di trasferimento (previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.
- 21) allegare le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti 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;
- 22) 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;
- 23) 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;
- 24) procedere senza ritardo alla formale consegna del bene all'aggiudicatario, anche ove il bene sia legittimamente occupato da terzi (es. contratto di locazione opponibile; diritto d'abitazione opponibile, o altro);
- 25) trasmettere, in qualità di custode, ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- 26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 27) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto - e di tutte le successive - alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- 28) fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120 giorni (salvi i casi in cui il delegato ritenga opportuno segnalare situazioni e circostanze particolari, che richiedano tempi diversi) per formulare offerte telematiche con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e dal DM n. 32/2015 e a fissare al giorno successivo, presso il Tribunale di



Bolzano, secondo piano, nella apposita aula, nelle giornate e negli orari prestabiliti come sopra indicato, l'udienza prevista per gli incombenti per la vendita sincrona telematica;

- 29) preparare l'avviso di tutte le vendite successive alla prima, secondo le modalità sopra stabilite, e a provvedere alla pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 bis c.p.c.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 c.p.c.), autorizzando sin da ora il delegato, e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione, a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; si rimanda al punto 2) per il contributo obbligatorio relativo alla pubblicità sul PVP.
- 30) effettuare, anche per questi successivi esperimenti di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 31) rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, 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;
- 32) 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 dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 33) richiedere ai rispettivi Uffici l'intavolazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale e la liquidazione delle imposte e tasse conseguenti alla vendita;
- 34) pagamento delle imposte e delle tasse di cui al punto precedente;
- 35) a richiedere al giudice nel termine di 15 giorni dagli adempimenti di cui ai punti precedenti la liquidazione delle proprie competenze, separando le posizioni di custode e di delegato alla vendita;
- 36) formare un mero progetto di distribuzione di divisione ex art. 791 c.p.c. e incombenze di cui al detto articolo, riservata al Giudice ogni ulteriore determinazione all'esito, tenuto conto



delle particolarità della causa e delle necessarie ulteriori operazioni per lo scioglimento della comunione (per cui si procederà soltanto all'esito alla distribuzione);

- 37) **depositare il rapporto riepilogativo finale, in cui dovrà relazionare sulle attività svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo semestrale e, in particolare,** sulle attività di distribuzione compiute (solo se autorizzate), allegando, se del caso, alla relazione gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale;

Il custode/professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate (se sorgono problematiche interpretative/pratiche vorrà rivolgersi con istanza al Giudice).

Il custode/professionista 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/professionista delegato, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati.

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

Il custode/professionista delegato 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, devono essere redatti dal delegato/custode in forma bilingue;

fissa

successiva udienza per la prosecuzione del giudizio il **26 marzo 2026, ore 09.45.**

invitando il delegato, qualora la vendita e le formalità successive abbiano luogo prima della sopra indicata udienza, a comunicarlo al Giudice ai fini dell'eventuale anticipazione dell'udienza.

Si comunichi:

- **alle Parti;**
- **al Custode e Professionista Delegato Avv. Patrick Silbernagl.**

Bolzano, 9 maggio 2025

La Giudice
Birgit Fischer

