

**INCANTO DI FONDI
a seguito di pignoramento**

Debitore: **Andrea Maggi**, nato (a) il 17.11.1973, coniugato/a, da Mendrisio, via Rodrèe 8, 6900 Massagno / Svizzera, nazionalità: Svizzera

Creditori istanti per la vendita: **Banca Popolare di Sondrio (Suisse) SA, Via Maggio 1, Casella postale, 6901 Lugano**

Data dell'incanto e luogo: **9 aprile 2019 dalle ore 10:30 in avanti, presso il Centro Regionale dei Servizi, sala del Tribunale distrettuale Moesa (no. 410 al IV piano) a 6535 Roveredo/GR**

Deposito delle condizioni d'incanto: 13 marzo 2018

Modificate con decisione del: --

Nuovo deposito: --

Debitore:

Andrea Maggi, nato (a) il 17.11.1973, coniugato/a, da Mendrisio, via Rodrèe 8, 6900 Massagno / Svizzera, nazionalità: Svizzera

Registro fondiario di Mesocco

PPP foglio S50965 (registro fondiario cantonale)

28/1000 comproprietà fondo no. 1492

Al piano cantina appartamento no. A1 composto di: soggiorno-cucina, 1 disimpegno, 2 camere, 1 bagno e 2 balconi

25.10.2004 Documento 1.me

Quota parte di comproprietà no. M10039 (registro fondiario cantonale)

1/29 comproprietà fondo no. S51002

posteggio no. 31

25.10.2004 Documento 1.me

Valore di stima venale: CHF 378'200.00

CONDIZIONI DI PAGAMENTO

1) Il fondo con gli accessori è aggiudicato al maggior offerente dopo tre chiamate se l'offerta di questi supera **CHF 20'000.00 (franchi ventimila)**.

Si richiama espressamente l'attenzione degli interessati sulla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983. Sono considerate persone all'estero:

- a) le persone fisiche che non hanno il diritto di stabilirsi in Svizzera;
- b) le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria o effettiva all'estero;
- c) le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica, ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria e effettiva in Svizzera e nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante;
- d) le persone fisiche che hanno il diritto di stabilirsi in Svizzera oppure le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, con sede in Svizzera, qualora acquistino un fondo per conto di persone all'estero. Sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione anche le persone fisiche di cittadinanza straniera, se il fondo si trova nelle vicinanze di un'opera militare importante. Per le persone che rientrano in una delle categorie definite sopra l'acquisto d'immobili soggiace ad autorizzazione. L'aggiudicatario deve dichiarare per scritto all'autorità d'incanto dopo l'aggiudicazione, se egli sia una persona all'estero, in particolare se agisca per conto di una persona all'estero. Se vi è certezza quanto all'obbligo dell'autorizzazione e se quest'ultima non è stata ancora definitivamente concessa, oppure se l'obbligo dell'autorizzazione non può essere escluso senza un esame più approfondito, l'autorità dell'incanto assegna all'acquirente un termine di 10 giorni per:
 - a) chiedere l'autorizzazione o far accertare ch'egli non sottostà a tale obbligo;
 - b) fornire garanzie per il prezzo d'acquisto, fermo restando che, per la durata delle garanzie, va corrisposto un interesse annuo del 5 per cento;
 - c) fornire garanzie per le spese di un nuovo incanto.

Se l'acquirente non agisce nel termine prescritto oppure se l'autorizzazione è negata definitivamente, l'autorità dell'incanto annulla l'aggiudicazione e ordina un nuovo incanto; è riservato il ricorso previsto dall'art. 19 cpv. 4 della legge citata. Se il ricavo del nuovo incanto è minore, il primo aggiudicatario risponde della perdita e di ogni altro danno. Valgono per il resto le condizioni di pagamento dei numeri 10-12 che seguono.

2. Il fondo viene aggiudicato **gravato** da tutti gli **oneri** risultanti dall'unito elenco oneri (diritti di pegno immobiliare, oneri fondiari, servitù ecc.) se e in quanto questi sono coperti dal prezzo di aggiudicazione. **I crediti pignorati non scaduti** sono assegnati all'aggiudicatario fino a concorrenza del prezzo di aggiudicazione. Qualora l'onere fondiario sia assistito **dall'obbligazione personale** del debitore, anche questa è assegnata al deliberatario (art. 135 cpv. 1 LEF).
3. **Offerte** sotto **condizione o riserva** o indeterminate quanto al loro importo non sono ammesse. Le **offerte** fatte **per iscritto** sono comunicate ai partecipanti prima dell'asta e possono essere prese in considerazione alle medesime condizioni delle offerte verbali. L'ufficio può chiedere a chi fa un'offerta in nome altrui o quale **rappresentante** di una persona giuridica la giustificazione del suo mandato. Se l'offerta viene fatta da curatori per curatela, essi devono giustificarne la loro veste mediante una procura dell'autorità di protezione dei minori e degli adulti. Non sono ammesse offerte fatte per persone non designate o da designarsi più tardi o per enti giuridici non

ancora esistenti. Se il fondo viene messo all'incanto con **doppio** turno d'asta, vale a dire prima con e poscia senza menzione degli aggravii o prima con e poscia senza gli accessori, il maggior oblatore del primo turno resta vincolato fino a compimento del secondo.

4. ~~Se il fondo comprende accessori, il debitore e ogni creditore pignoratizio possono domandare prima dell'incanto che gli accessori vengano messi all'incanto prima separatamente e poscia insieme col fondo. Se il ricavo della vendita in blocco supera quello delle aggiudicazioni sperate, queste non hanno effetto.~~
5. Le offerte che non superano quella precedente di almeno **CHF 1'000.00** non sono ammesse.
6. Qualora più persone facciano un'offerta in comune senz'altra speciale indicazione, il fondo è loro aggiudicato in comproprietà per quote uguali ed esse sono tenute solidalmente responsabili per tutti gli obblighi risultanti dall'aggiudicazione.
7. L'aggiudicatario **deve pagare a contanti** gli importi seguenti **da computarsi sul prezzo di aggiudicazione**:
 - a) **i capitali** dei crediti garantiti da pegno contrattuale o legale, che sono **esigibili** secondo l'elenco degli oneri, gli **interessi scaduti**, compresi gli **interessi moratori** e le **spese di esecuzione**;
 - b) **le spese di amministrazione** del fondo, in quanto non siano coperte dal suo reddito e le **spese di realizzazione**;
 - c) **la parte del prezzo che eccederebbe** l'importo totale dei crediti garantiti da pegno.
8. L'aggiudicatario deve assumere o pagare a contanti **senza imputazione sul prezzo di aggiudicazione**:
 - a) **le spese di trapasso della proprietà e delle modificazioni e cancellazioni da eseguire nel registro fondiario e sui titoli** a riguardo dei pegni, delle servitù ecc. Queste spese comprendono anche quelle richieste per la cancellazione di titoli estinti (art. 69 RFF) e quelle richieste per l'iscrizione dello stabile al nome del debitore (art. 66 cpv. 5 RFF);
 - b) **i crediti assistiti da ipoteca legale** (premi di assicurazione contro gli incendi, imposte fondiarie) non scaduti al momento dell'incanto e quindi non iscritti nell'elenco oneri, inoltre le tasse correnti di diritto pubblico per l'acqua potabile, gas, elettricità, fognature ecc.
9. **Per quanto concerne gli interessi correnti sui capitali assegnati al deliberatario** si dispone: *che questi interessi (interessi correnti fino al giorno dell'incanto, cosiddetti interessi intercalari) sono compresi nel prezzo di aggiudicazione (e in questo caso essi sono computati e indicati in cifre nell'elenco oneri);
10. **I pagamenti a contanti** da prestarsi secondo i numeri 7 e 8 qui sopra devono essere **effettuati come segue**:

Nel caso in cui l'offerta fosse inferiore ai CHF 35'000.00:

il saldo in contanti o a mezzo assegno* bancario al momento della delibera;

se l'offerta supera tale importo: CHF 35'000.00 in contanti o a mezzo *assegno bancario al momento dell'aggiudicazione ed il resto a saldo entro 30 giorni, con un interesse del 5%;

oltre a Fr. 20'000.00 quale acconto spese di trapasso della proprietà e delle modifiche e cancellazioni da eseguire a registro fondiario sui titoli.

QUESTI IMPORTI GARANTIRANNO PURE LA PERDITA PROVOCATA DALL'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE E SARANNO LIBERATI A FAVORE DEGLI EVENTUALI AVENTI DIRITTO, RISERVATE ULTERIORI RICHIESTE DI RISARCIMENTO DA

PARTE DEI CREDITORI O DI TERZI DANNEGGIATI DALLA REVOCA DELLA DELIBERA PER I MOTIVII ELENCATI AI PUNTI N. 1 E 12.

Se per il pagamento viene concessa una proroga, la somma prorogata porta l'interesse del 5%. Oltre al pagamento in contanti da effettuarsi prima dell'aggiudicazione, l'Ufficio si riserva il diritto di chiedere **garanzie** con fideiussioni o deposito di titoli per la somma prorogata. Se l'offerente non può o non vuol dar seguito immediatamente alla richiesta la sua offerta diventa caduca e l'incanto continua con la ripresa dell'offerta immediatamente anteriore che è chiamata di nuovo tre volte (art. 60 cpv. 2 RFF). Ogni offerente è vincolato alla sua offerta finché l'aggiudicazione non sia stata fatta ad offerente di somma maggiore.

11. Se l'aggiudicatario intende sostituire al **pagamento a contanti** altro modo di estinzione dell'obbligazione (assunzione del debito, novazione), esso deve esibire all'Ufficio, **entro il termine fissato per il pagamento effettivo, una dichiarazione del creditore** constatante che è d'accordo con il modo di estinzione proposto.
12. **Trascorso infruttuosamente il termine** per il pagamento effettivo o per la produzione della dichiarazione precitata del creditore, **l'aggiudicazione è revocata** ed è subito indetto un nuovo incanto, a meno che **tutti gli interessati** consentano a una proroga di questo termine. L'aggiudicatario inadempiente e i suoi fideiussori rispondono del minor ricavo e di ogni altro danno. La perdita d'interesse viene computata al 5%.
13. La **presa di possesso** dei beni aggiudicati ha luogo al momento della richiesta d'iscrizione nel registro fondiario del trapasso della proprietà. A tale richiesta sono applicabili gli art. 66 e 67 RFF. All'amministrazione del fondo provvede, fino a questo momento, l'Ufficio di esecuzione per conto e a rischio dell'acquirente (art. 137 LEF).
14. **Ogni garanzia è esclusa.**
15. I diritti e gli obblighi derivanti dal contratto d'assicurazione passeranno al nuovo proprietario del fondo (art. 54 LCA).

***Sono accettati unicamente assegni emessi da istituti bancari sottoposti alla legge sulle banche (LBCR in: RS 952.0), incassabili presso tutti gli istituti bancari del Cantone dei Grigioni, per gli importi pari o superiori al prezzo di aggiudicazione.**

Osservazioni

1. Su richiesta del creditore ipotecario la messa all'incanto dell'immobile, come da art. 142 LEF, verrà effettuata con il **doppio turno d'asta**. La richiesta va intesa rivolta sia alla cancellazione dell'eventuale annotazione dei contratti di locazione – siano essi in forma scritto oppure verbali – esistenti (successivi al diritto di pegno) sia all'ottenimento della facoltà di disdire anticipatamente i contratti di locazione (siano essi annotati o meno) senza necessità di provare un urgente bisogno (DTF 126 III 290 ss; 125 III 123 ss).
2. Il primo turno d'asta sarà eseguito con eventuali aggravii esistenti (contratti di locazione, affitto o altri tipi di contratto), mentre il secondo turno (che serve per cancellare tutti gli aggravii successivi al diritto di pegno) senza.