

**Ufficio d'esecuzione di Regione Moesa****Condizioni d'incanto di fondi**a seguito di esecuzione in via di  pignoramento  realizzazione di pegno

Debitore: Joe Giuseppe Dell'Ava  
Luogo d'origine: Morbio Inferiore (TI)  
Cittadinanza: Svizzera  
Data di nascita: 08.07.1966  
Strada di Pian 60  
6557 Cama

Creditore istante per la vendita: Banca dello Stato del Cantone Ticino  
Viale H. Guisan 5  
6501 Bellinzona

Luogo, ora e data dell'incanto: 03.06.2025, ore 14:30,  
Centro Regionale dei Servizi CRS  
Sala Polivalente PT  
Al Giardinètt 2  
6535 Roveredo (GR)

*Deposito delle condizioni d'incanto:* 27.03.2025

*Modificate con decisione su ricorso del*

*Nuovo deposito il*

**Descrizione del fondo**

Comune: 3832 Grono  
Fondo n.: 3629  
E-GRID: CH350276779182  
Località\*: Bosch del Cairé  
Piano del registro fondiario\*: 36  
Superficie\*: 998 m2  
Genere di coltura\*: bosco fitto  
prato, campo  
Edifici\*: casa, n° ass. 159.2-148  
ripostiglio, n° ass. 159.2-148-A

**Valore di stima venale: CHF 250'000.00**

Per quanto concerne una completa **descrizione del fondo**, dei diritti connessi allo stesso, così come dei **relativi oneri**, si rinvia allo stato descrittivo e all'elenco oneri<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Mod. RFF 13ab E.

## A. Offerte e aggiudicazione

1. Il fondo è aggiudicato al maggior offerente dopo tre chiamate se l'offerta di questi supera il prezzo minimo di aggiudicazione di CHF **10'000.00**.
2. Le offerte che non superano quella precedente di almeno CHF **1'000.00** non sono ammesse.
3. Il fondo viene aggiudicato gravato da tutti gli oneri risultanti dall'elenco oneri allegato (diritto 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).
4. Ogni offerente deve comunicare il suo nome e quello dell'eventuale suo mandante. Prima di procedere all'aggiudicazione l'ufficio potrà chiedere a chi ha fatto un'offerta in nome altrui, quale membro di una comunione giuridica o quale rappresentante di una persona giuridica, la giustificazione dei suoi poteri. I curatori, rappresentanti legali e mandatari designati con mandato precauzionale che fanno un'offerta per la persona che rappresentano necessitano dell'atto di nomina e del consenso dell'autorità di protezione degli adulti e dei minori (art. 416 cpv. 1 n. 4 CC). Non sono ammesse offerte fatte per persone non designate o da designarsi più tardi o per enti giuridici non ancora esistenti.
5. 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 solidalmente responsabili per tutti gli obblighi risultanti dall'aggiudicazione.
6. Offerte sotto condizione o riserva o indeterminate quanto al loro importo non sono ammesse.
7. Le offerte fatte per scritto sono comunicate ai partecipanti prima dell'asta e possono essere prese in considerazione alle medesime condizioni delle offerte verbali.
8. Se il fondo viene messo all'incanto con doppio turno d'asta, vale a dire prima con e in seguito senza menzione degli aggravii oppure prima con e in seguito senza gli accessori, il maggior oblatore del primo turno resta vincolato fino a compimento del secondo.
9. Se il fondo comprende accessori, il debitore e ogni creditore pignorato possono domandare prima dell'incanto che gli accessori vengano messi all'incanto prima separatamente e in seguito insieme con il fondo. Se il ricavato della vendita in blocco supera quello delle aggiudicazioni separate, queste non hanno effetto.
10. Per gli aggiudicatari di fondi considerati **persone all'estero**, l'acquisto di fondi soggiace all'obbligo di autorizzazione. L'autorità dell'incanto procede in conformità all'articolo 19 della LAFE (cfr. n. 19).

## B. Spese e pagamento

11. L'aggiudicatario deve pagare gli importi seguenti da computarsi sul prezzo di aggiudicazione:
  - a) il capitale dei crediti garantiti da pegno contrattuale o legale, che sono esigibili secondo l'elenco oneri, gli interessi scaduti, compresi gli interessi moratori, e le spese di esecuzione;
  - b) le spese di inventario e 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;
  - d) se del caso l'imposta sul reddito o sugli utili da sostanza immobiliare e l'imposta sul valore aggiunto risultante dalla realizzazione.
12. L'aggiudicatario deve assumere o pagare **oltre al 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, non scaduti al momento dell'incanto e quindi non iscritti nell'elenco oneri (premi di assicurazione contro gli incendi, imposte fondiarie), inoltre le tasse correnti di diritto pubblico per l'acqua potabile, gas, elettricità, ecc.;
  - c) tassa cantonale di mutazione, ove applicabile
13. Per quanto concerne gli interessi correnti sui capitali assegnati al deliberatario si dispone:
  - (o) che gli interessi correnti fino al giorno dell'incanto (detti interessi intercalari) sono compresi nel prezzo di aggiudicazione (e in questo caso essi sono computati e indicati in cifre nell'elenco oneri);
  - (oppure) che sono assegnati all'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo di aggiudicazione. I frutti pendenti al momento dell'incanto nonché le pigioni e gli affitti non scaduti a questa data spettano all'aggiudicatario.

14. L'aggiudicatario è tenuto al versamento di un **acconto** senza interessi di CHF **25'000.00** all'incanto, immediatamente dopo la terza chiamata e prima dell'aggiudicazione (secondo i numeri 7 e 8 qui sopra):

- a) presentando una promessa di pagamento irrevocabile, a favore dell'[ufficio d'esecuzione], di una banca soggetta alla legge dell'8 novembre 1934 sulle banche, che sottostà soltanto alla condizione che venga concessa l'aggiudicazione e per il resto è incondizionata, oppure
- b) fino a un massimo di 100 000 franchi in contanti, o, in caso di acconto superiore, al massimo 100 000 franchi in contanti e il resto conformemente alla lettera a (cfr. art. 136 cpv. 2 LEF)

L'acconto può anche essere depositato in anticipo presso l'ufficio d'esecuzione tramite un versamento bancario (IBAN CH74 0900 0000 6500 0910 3, *UEF Regione Moesa*) o in contanti fino a un importo massimo di 100 000 franchi. Occorre accreditarlo sul conto almeno due giorni lavorativi prima dell'incanto. Se il deposito viene invece effettuato successivamente in contanti, l'acconto è considerato come non effettuato e deve essere pagato (eventualmente ancora una volta) all'atto stesso dell'incanto, come illustrato sopra. Tale anticipo è infruttifero ed è rimborsato all'autore del pagamento entro due giorni lavorativi dall'incanto del fondo, se il fondo non gli è stato aggiudicato.

Nel caso in cui non venga pagato l'acconto, l'ultima offerta non è presa in considerazione e l'incanto è ripreso mediante la chiamata dell'offerta immediatamente inferiore. Se tale offerta non è superata da un altro offerente che effettua il pagamento richiesto, l'asta è aggiudicata al penultimo offerente. ~~[opzionale: se è una banca soggetta alla legge dell'8 novembre 1934 sulle banche, il creditore offerente non deve pagare un acconto]~~

Ogni offerente è vincolato alla sua offerta finché l'aggiudicazione non sia stata fatta all'autore di un'offerta maggiore.

Il **pagamento del saldo** restante va effettuato su richiesta specifica dell'ufficio, emanata entro **10** giorni dall'aggiudicazione definitiva e impartendo un termine di pagamento di **30** giorni. Se il totale dell'acconto, della garanzia e del saldo restante è superiore a 100 000 franchi, il pagamento della parte del saldo restante (incluso l'acconto) eccedente tale importo deve essere effettuato per il tramite di un intermediario finanziario ai sensi della legge del 10 ottobre 1997 sul riciclaggio di denaro.

**In riassunto sono da pagare all'atto della delibera i seguenti importi:**

CHF 15'000.00 acconto sul prezzo di aggiudicazione

CHF 10'000.00 acconto spese di trapasso della proprietà

CHF 25'000.00 la differenza entro 30 giorni dalla richiesta con il 5% d'interesse

**Questi importi varranno anche quale garanzia per le spese e la perdita in caso di minor ricavo in un nuovo incanto, riservata la richiesta di risarcimento per ogni ulteriore danno susseguente alla mancata autorizzazione da parte delle competenti autorità ai sensi della LAFE/LDFR.**

Se per il pagamento viene concessa una proroga, la somma prorogata porta l'interesse del 5 per cento.

Oltre all'acconto da effettuarsi prima dell'aggiudicazione, l'ufficio d'esecuzione si riserva il diritto di chiedere **garanzie** con fidejussioni 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 nuovamente tre volte (art. 60 cpv. 2 RFF).

15. Se intende effettuare il pagamento del saldo restante mediante assunzione del debito, novazione o compensazione, l'aggiudicatario deve esibire all'ufficio d'esecuzione, entro il termine fissato per il pagamento effettivo, una dichiarazione del creditore constatante che è d'accordo con il modo di estinzione proposto.
16. Trascorso infruttuosamente il termine per il pagamento 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 fidejussori rispondono del minor ricavo e di ogni altro danno. La perdita d'interesse viene computata al 5 per cento. Le somme pagate e le garanzie secondo il numero 14 rispondono anche del credito verso il deliberatario inadempiente ai sensi dell'articolo 72 RFF.
17. La presa di possesso dei beni aggiudicati ha luogo al momento della richiesta d'iscrizione del trapasso della proprietà nel registro fondiario. A tale richiesta sono applicabili gli articoli 66 e 67 RFF. All'amministrazione del fondo provvede, fino a questo momento, l'ufficio d'esecuzione per conto e a rischio dell'acquirente (art. 137 LEF).

### **C. Garanzia**

18. L'ufficio esclude ogni garanzia concemente il fondo e gli accessori. ciò vale anche per la conformità al diritto edilizio, in particolare per quanto riguarda le utilizzazioni già esistenti.

## D. Indicazioni importanti

### 19. Acquisto (di fondi) da parte di persone all'estero

Secondo la legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (RS 211.412.31, LAFE) e l'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (RS 211.412.411, OAFE), necessita di autorizzazione (art. 5-7 LAFE) l'acquisto di fondi da parte di persone, che secondo i criteri illustrati qui di seguito sono considerate persone all'estero:

- a. i cittadini seguenti che non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera:
  1. i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea o dell'Associazione europea di libero scambio,
  2. i cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord ai quali si applica l'articolo 22 numero 2 dell'Accordo del 25 febbraio 2014 tra la Confederazione Svizzera e il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord sui diritti dei cittadini in seguito al recesso del Regno Unito dall'Unione europea e dall'Accordo sulla libera circolazione delle persone;
- a<sup>bis</sup>. i cittadini di altri Stati esteri 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 ed effettiva in Svizzera e nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante;
- d. le persone fisiche e giuridiche nonché le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che non sono persone all'estero secondo le lettere a, a<sup>bis</sup> e c, qualora acquistino un fondo per conto di persone all'estero.

L'acquisto non necessita di autorizzazione se:

- a. il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione;
- b. il fondo serve alla persona fisica acquirente quale abitazione principale nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo; oppure
- c. sussiste un'eccezione giusta l'articolo 7 LAFE.

Chiunque si fa aggiudicare un fondo per incanto pubblico in un'esecuzione forzata deve dichiarare per scritto all'autorità dell'incanto, dopo l'aggiudicazione, se sia una persona all'estero, in particolare se agisca per conto di una persona all'estero (art. 19 LAFE).

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 dieci giorni per:

- a. chiedere l'autorizzazione o far accertare che 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 fatto salvo il ricorso ai sensi dell'art. 19 cpv. 4 della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Se il ricavo del nuovo incanto è minore, il primo aggiudicatario risponde della perdita e di ogni altro danno.

Maggiori informazioni sono reperibili in un promemoria dell'Ufficio federale di giustizia al seguente indirizzo <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-i.pdf>.

### 20. Assicurazioni contro i danni

GVA Assicurazione Fabbricati Cantone dei Grigioni.

Riferimento all'articolo 54 LCA e ulteriori indicazioni secondo la situazione giuridica e prassi cantonali

### 21. Imposte

indicazioni sulle imposte di trapasso e altre imposte rilevanti secondo la situazione giuridica e prassi cantonali

### 22. Utilizzazioni / locazioni e affitti

La locazione e l'affitto passano all'acquirente con la proprietà della cosa nel momento dell'incanto (art. 50 e 130 cpv. 1 RFF, art. 261, 261b e 290 lett. a CO). Tuttavia, i creditori pignorati che secondo l'elenco oneri sono al beneficio di un diritto poziore a quello dei conduttori/inquilini hanno la facoltà di esigere un doppio turno d'asta in virtù dell'art. 142 LEF anche nel caso in cui i contratti non risultino iscritti a registro fondiario, purché ne facciano istanza scritta presso l'ufficio entro dieci giorni, trascorsi i quali si riterrà che vi abbiano rinunciato (art. 104 cpv. 1 RFF). Se il fondo viene aggiudicato senza i contratti, l'aggiudicatario potrà dare la disdetta per la successiva scadenza legale, a prescindere dall'urgente bisogno personale (DTF 125 III 123 segg., 126 III 290 segg.).

Se il locale è occupato dal debitore stesso, secondo l'articolo 19 RFF egli non è tenuto al pagamento di un'indennità per i locali di abitazione o di negozio da esso occupati, né può esserne espulso prima della

realizzazione del fondo. In occasione della realizzazione, il deliberatario acquista la proprietà di una cosa all'atto dell'aggiudicazione e, secondo l'articolo 641 CC, può chiederne lo sgombero.

### 23. Indicazioni speciali

- ~~art. 60a RFF: diritti legali di prelazione~~
- ~~contratti di diritto di superficie~~
- ~~provviste di combustibile / gasolio~~
- ~~art. 73g RFF: realizzazione di una quota di comproprietà~~
- ~~art. 45 cpv. 1 lett. b, art. 107 RFF: credito garantito da più fondi~~
- ~~art. 108 RFF: fondi costituiti in pegno separatamente~~
- ~~proprietà per piani~~
- ~~applicabilità della LDFR~~

- art. 142 LEF in combinato disposto con l'art. 56 RFF: doppio turno d'asta

Doppio turno d'asta (Art. 142 LEF) - il creditore ipotecario ha richiesto la messa all'incanto dell'immobile con il doppio turno d'asta (art. 142 LEF). La richiesta va intesa, rivolta sia alla cancellazione dell'eventuale annotazione dei contratti di locazione esistenti (successivi al diritto di pegno) che all'ottenimento della facoltà di disdire anticipatamente i contratti di locazione (siano essi annotati o meno) senza necessità di provare un urgente bisogno (DTF 125 III 290 ss). Inoltre va rivolta per l'ottenimento della cancellazione di eventuali servitù quali diritti di abitazione e/o usufrutti successivi al diritto di pegno secondo le disposizioni previste dall'art. 56 cpv. 2 RFF.

**I beni mobili depositati sul fondo, situati internamente ed esternamente agli stabili non sono inclusi nell'asta immobiliare (salvo eccezione agli impianti fissi facenti parte dell'immobile)**

### 24. Ricorso

a) Impugnazione delle condizioni d'incanto

Un eventuale ricorso contro le condizioni d'incanto va presentato entro il termine di deposito di dieci giorni all'autorità cantonale di vigilanza.

b) Impugnazione dell'aggiudicazione

Un eventuale ricorso contro l'aggiudicazione va presentato entro dieci giorni dall'incanto all'autorità cantonale di vigilanza.

Il ricorso deve essere consegnato in duplice copia e contenere una richiesta e una motivazione. Le condizioni d'incanto ed eventuali mezzi di prova vanno allegati.

