

## Capitolato d'asta per incanto pubblico volontario (art. 6b LICO)

### 1. Responsabile dell'incanto (art. 6 LICO)

Quale responsabile dell'incanto è designato il sottoscritto ufficiale delle esecuzioni e dei fallimenti Luca Bonanomi (art. 6 cpv. 1 LICO).

Quale protocollista è designata Stefania Berri, collaboratrice dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti Moesa (art. 6 cpv. 2 LICO).

### 2. Pubblicazione dell'incanto (art. 6a LICO)

Si ricorda che secondo l'art. 6a LICO "Fatti salvi casi urgenti, un incanto pubblico va reso noto in modo adeguato almeno otto giorni prima del suo svolgimento".

#### a. Avviso d'incanto

L'incanto pubblico è annunciato mediante la pubblicazione (una volta) sul Foglio ufficiale del Cantone dei Grigioni, sul Foglio ufficiale del Canton Ticino e sui giornali Il Grigioni italiano, Corriere del Ticino e La Regione. Su quest'ultimi due esso sarà pubblicato due volte. Sarà inoltre affisso all'albo comunale della Città di Lugano e del Comune di Mesocco

La pubblicazione menziona che le condizioni d'asta possono essere consultate presso l'Ufficio esecuzioni e fallimenti Moesa (tel. 091 827 27 27), Centro Regionale dei Servizi, terzo piano, 6535 Roveredo a partire da lunedì **17 agosto 2020** fino al giorno dell'incanto (art. 6b cpv. 2 LICO). Il capitolato potrà essere consultato anche presso la Divisione affari giuridici della Città di Lugano, via della Posta 8, 6900 Lugano, previo appuntamento (tel. 058 866 70 80).

#### b. Data e luogo dell'incanto

Venerdì **11 settembre 2020** alle ore 15:00 presso la sala del Centro Regionale dei Servizi, pian terreno, 6535 Roveredo.

#### c. Visione dell'immobile

L'oggetto dell'incanto potrà essere visionato in data **29 agosto 2020** dalle ore 14.00 alle ore 17.00 e il giorno dell'incanto dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

### 3. Condizioni d'asta (art. 6b cpv. 1 LICO)

L'art. 6b cpv. 1 LICO stabilisce che "Se vengono messi all'asta dei fondi, le condizioni d'asta vanno stese per iscritto, all'occorrenza con la partecipazione del direttore ufficiale. Queste devono contenere una descrizione precisa dell'immobile e un elenco completo degli oneri. Il direttore deve dare lettura delle condizioni d'asta prima dell'inizio dell'incanto".

a. Oggetto dell'incanto

### **Registro fondiario Mesocco**

#### **Immobile no. 1503**

piano 30, San Bernardino  
542 m<sup>2</sup>, superficie totale  
ostello San Bernardino no. d'ass. 198.7  
altre sup. riv. duro, giardini, (parchi..)  
No. mut. 1, 25.10.2004 Documento 1.me

b. Iscrizioni risultanti nel Registro fondiario

Si fa riferimento all'allegato estratto del Registro fondiario di Mesocco, rilasciato dall'Ufficiale del registro fondiario del Circondario del Moesano in data 23.04.2020 (vedi allegato A).

Tale estratto è parte integrante delle presenti condizioni d'asta.

A registro fondiario risultano le seguenti iscrizioni:

#### **Proprietario(i)**

**Comune di Lugano**, 6900 Lugano

compera 29.01.1991 documento 25.me, cambiamento del  
nome 26.10.2010 documento 542.me

#### **Menzioni**

2716

Strada pubblica  
11.11.1957 documento 201.me

2929

Pertinenze inerenti il mobilio, attrezzature e macchinari dell'albergo  
01.12.1986 documento 290.me

2815

Condizioni e vincoli inerenti la licenza edilizia no. 2100  
13.11.1995 documento 381.me

#### **Annotazioni**

nessuna iscrizione

#### **Servitù e oneri fondiari**

nessuna iscrizione

#### **Diritti di pegno**

nessuna iscrizione

c. Altre informazioni sul fondo esistente

Pianificatoriamente la particella no. 1503 RF di Mesocco si trova in zona nucleo del villaggio (NV) e ha una sovrapposizione di zona alberghiera A. Valgono per le zone le norme della legge edilizia di Mesocco.

d. Piede d'asta

Il piede d'asta è fissato a CHF 300'000.00.

e. Offerte di rilancio (art. 231 cpv. 1 CO)

CHF 2'000.00 o un suo multiplo.

In caso di offerta maggiore (rilancio), il precedente offerente è liberato (art. 231 cpv.2 CO)

f. Aggiudicazione (art. 229, 232 CO)

- 1) Il fondo sarà aggiudicato dal responsabile dell'incanto durante l'asta stessa al maggior offerente dopo la terza chiamata (art. 229 cpv. 2/3, 232 CO).
- 2) **Offerte sotto condizione o riserva** o indeterminate quanto al loro importo non sono ammesse.
- 3) Le **offerte fatte per iscritto** sono comunicate ai partecipanti prima dell'asta e possono essere prese in considerazione alle medesime condizioni delle offerte verbali. Vanno inviate all'UEF Regione Moesa, CRS, 6535 Roveredo con la dicitura esterna "*Asta per mappale no. 1503 RF di Mesocco*".
- 4) L'incaricato dell'asta può chiedere a chi fa un'offerta in nome altrui o quale **rappresentante** di una persona giuridica la giustificazione del suo mandato, con firma autentica, rispettivamente la produzione di estratti conformi del Registro di commercio.
- 5) Non sono ammesse offerte fatte per persone non designate o da designarsi più tardi o per enti giuridici non ancora esistenti.
- 6) Ove più persone facciano un'offerta in comune senz'altra speciale indicazione, il fondo è loro aggiudicato in comproprietà per quote uguali ed esse saranno tenute solidalmente responsabili per tutti gli obblighi risultanti dall'aggiudicazione.
- 7) Qualora l'aggiudicatario fosse una persona o un ente che necessita dell'autorizzazione all'acquisto per **persone domiciliate all'estero** ai sensi della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (=LAFE, "Lex Koller", RS 211.412.41), l'aggiudicazione avverrà con la riserva del conseguimento di detta autorizzazione definitiva entro il termine massimo di tre mesi dall'asta (art. 232 cpv. 2 CO).

g. Modo di pagamento (art. 233 CO)

CHF 30'000 all'aggiudicazione, in contanti o mediante assegno bancario\*, da consegnarsi al responsabile dell'incanto. Il responsabile dell'incanto ha la facoltà, ma non l'obbligo, di accettare il pagamento con assegni bancari. La rimanenza del prezzo, unitamente all'anticipo sulle spese, va versato nei 30 giorni dall'aggiudicazione (art. 233 cpv. 1 CO), eventualmente se l'autorizzazione per persone all'estero è necessaria, entro 15 giorni dall'autorizzazione.

È data facoltà di presentare entro gli stessi termini un impegno irrevocabile di una banca di pagamento dopo iscrizione a RF dell'immobile. Il responsabile dell'incanto ha facoltà, ma non obbligo, di accettare questa modalità di pagamento.

Si ricorda che in caso di mancato pagamento secondo le condizioni sopra fissate, il venditore potrà recedere immediatamente dalla vendita (art. 233 cpv. 2 CO). Inoltre, l'aggiudicatario in mora sarà tenuto a riparare qualsiasi danno, in particolare dovuto all'organizzazione di un nuovo incanto pubblico. Infine, l'acconto versato verrà trattenuto a titolo di pena convenzionale (art. 160 cpv. 1/2 CO) limitatamente alla copertura dei danni e le spese in caso di recesso, in caso di mancato pagamento nei termini fissati o di mancato conseguimento dell'autorizzazione secondo la legge federale sulla vendita di immobili a stranieri non domiciliati (Lex Friedrich / Lex Koller) nel termine massimo di tre mesi dall'asta.

h. Garanzia (art. 234 cpv. 3 CO)

Facendo capo alla facoltà concessa loro dall'art. 234 cpv. 3 CO, i venditori (alienanti) non si assumono alcuna garanzia per evizione o difetti della cosa, salvo la responsabilità per dolo (art. 192 cpv. 3, 199 CO).

i. Iscrizione a Registro fondiario (art. 235 cpv. 1 / 2 CO, art. 6b cpv. 3 LICO)

La richiesta d'iscrizione, cui verrà annesso il verbale d'incanto, sarà fatta ad opera del responsabile dell'incanto **dopo pagamento dell'intero prezzo d'aggiudicazione o presentazione di impegno irrevocabile di pagamento di una banca, nonché dell'anticipo delle spese, tasse.**

Se è necessaria un'autorizzazione sull'acquisto di immobile da parte di persone all'estero (LAFE), è inoltre riservata la consegna al responsabile dell'incanto della relativa autorizzazione definitiva all'acquisto.

Il possesso e la proprietà del fondo passeranno all'aggiudicatario (compratore) con l'iscrizione a registro fondiario (art. 235 cpv. 1 CO).

l. Spese d'incanto e tasse d'iscrizione e di trapasso

Tutte le spese concernenti l'organizzazione dell'asta sono **a carico dei venditori**. Spese, tasse e imposte di trapasso sono **a carico dell'aggiudicatario**.

m. Imposta sugli utili da sostanza immobiliare

Se percepita, l'imposta cantonale e comunale sugli utili da sostanza immobiliare (imposta sul plusvalore fondiario) è **a carico dell'alienante (venditore)** (vedi art. 45 cpv. 1 della legge sulle imposte del Cantone dei Grigioni, CSC 720.000; art. 6 cpv. 2 della legge sulle imposte comunali e di culto del 31 agosto 2006, CSC 720.200).

I **compratori sono informati** che a favore del Cantone dei Grigioni e del Comune politico di Mesocco vige il diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale sui beni oggetto del presente incanto pubblico volontario, a copertura del credito dovuto per l'imposta cantonale e comunale sugli utili da sostanza immobiliare (art. 131 cpv. 1 cifra 1 LICCS), in caso di mancato pagamento da parte del venditore, per le imposte non ancora tassate, risalenti a precedenti trapassi di proprietà, per le imposte scadute entro i termini fissati dall'art. 132 LICCS, come pure per gli ulteriori casi di ipoteca legale ai sensi degli art. 130 ss. della legge d'introduzione al Codice civile svizzero del 12 giugno 1994 (=LICCS, CSC 210.100), in particolare per l'imposta comunale di trapasso immobiliare (vedi art. 131 cpv. 1 cifra 1 LICCS; vedi sotto punto N).

n. Imposta comunale sui trapassi di proprietà fondiaria

L'imposta comunale sui trapassi immobiliari, nel Comune di Mesocco, percepita con un'aliquota del 2% (dall'art. 7 all'art. 15 della Legge sulle imposte comunali e di culto (LImpCC) di Mesocco del 1° gennaio 2007); è **a carico del compratore (acquirente)** (vedi art. 10 cpv. 1 della legge sulle imposte comunali e di culto del 1° gennaio 2007, = LImpCC, CSC 720.200; per le parti esentate, vedi art. 11 LICom).

o. Informazione per i compratori

Si informa del contenuto dell'art. 54 della legge federale sul contratto d'assicurazione del 2 aprile 1908 (=LCA, RS 221.229.1), secondo cui eventuali assicurazioni private per danni allo stabile (assicurazione danni e responsabilità civile) sono riprese dalla parte acquirente, se entro 30 giorni dall'iscrizione a registro fondiario del presente atto non sono regolarmente disdette (art. 54 cpv. 1 e 2 LCA).

Anche la compagnia d'assicurazione può, nel termine di 14 giorni dal momento in cui ha avuto conoscenza del nuovo proprietario, disdire il contratto (art. 54 cpv. 3 LCA).

Si informa inoltre che secondo la cifra 3 dell'allegato all'ordinanza del 7 novembre 2001 concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (=OIBT; RS 734.27), gli impianti elettrici con un periodo di controllo di dieci o venti anni devono essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà dopo cinque anni dall'ultimo controllo.

Tutti i costi, inclusi quelli dovuti all'eliminazione dei difetti, devono essere sostenuti **dalla parte acquirente** o assegnataria.

p. Contestazioni

Per le azioni ordinarie è riconosciuta esclusivamente la competenza del **foro di Mesocco**.

q. Impugnazione (secondo l'art. 230 CO)

L'aggiudicazione potrà essere impugnata da qualsiasi interessato, **entro il termine perentorio di 10 giorni**, ai sensi dell'art. 230 cpv. 1 CO (per contestare la validità dell'incanto, sul cui esito sia stato influito con manovre illecite o contrarie ai buoni costumi).

La procedura si conforma al Codice di diritto processuale civile svizzero del 19 dicembre 2008 (=CPC, RS 272) e alla legislazione cantonale d'applicazione (vedi art. 1 cpv. 2 LICO)

r. Applicazione sussidiaria del CO

Per le questioni non regolate dalle presenti condizioni fa stato il Codice delle obbligazioni del 30 marzo 1911 (=CO, RS 220), in particolare i suoi art. 229-236 CO, e le sue disposizioni cantonali di attuazione (art. 6-6d della legge d'introduzione al Codice svizzero delle obbligazioni del 20 ottobre 2004, secondo la modifica del 16 giugno 2010 entrata in vigore il 1° gennaio 2011, =LICO, CSC 210.200).

**Regione Moesa**  
**Ufficio esecuzioni e fallimenti**

Luca Bonanomi, ufficiale

Queste condizioni sono approvate dall'alienante (venditore):

Il rappresentante legale del proprietario

Avv. Fabrizio Keller

Roveredo, 5 maggio 2020

**\*Sono accettati unicamente assegni e impegni irrevocabili 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.**