

Ufficio esecuzioni e fallimenti

Regione Moesa, 6535 Roveredo/GR

Fallimento no. 2017057

**VERBALE D'INCANTO DI FONDI
nel fallimento
Alma Bruni, 6563 Mesocco**

Luogo e data dell'incanto: **Roveredo/GR, Centro regionale dei Servizi, sala del Tribunale distrettuale Moesa (no. 410 al IV. piano), il 27 novembre 2018 dalle ore 10:30 in avanti**

Deposito delle condizioni d'incanto: 09.11.2018

Modificate con decisione del: --

Nuovo deposito: --

Descrizione dei fondi

Nel RF del Comune di Mesocco

- 1) Immobile no. 583 (registro fondiario cantonale)
piano 51, Doira
270 m², superficie totale
casa con annessi no. d'ass. 198.598
Valore di stima venale: CHF 171'800.00
- 2) Immobile no. 1951 (registro fondiario cantonale) *
piano 36a, Doira 5'878 m², superficie totale
stalla no. d'ass. 198.595
stalla-cascina no. d'ass. 198.595-A
Valore di stima di reddito e venale: CHF 15'500.00
- 3) Immobile no. 1997 (registro fondiario cantonale)
piano 37b, Segna
6'277 m², superficie totale
cascina (nv)

* Fondo rurale, valgono le disposizioni della Legge sul diritto fondiario rurale (LDFR), è da prestare particolare attenzione agli art. 40-56 e art. 67.

CONDIZIONI DI PAGAMENTO

1) Il fondo sarà aggiudicato al **maggior offerente** dopo **tre chiamate**.

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:
 - e) chiedere l'autorizzazione o far accertare ch'egli non sottostà a tale obbligo;
 - f) fornire garanzie per il prezzo d'acquisto, fermo restando che, per la durata delle garanzie, va corrisposto un interesse annuo del 5 per cento;
 - g) 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 tutori per pupilli, essi devono giustificarne la loro veste mediante una procura dell'autorità tutoria. 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 poi senza menzione degli aggravii o prima con, e poi 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 poi 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 500.00** 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 10'000.00:

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

se l'offerta supera tale importo: CHF 10'000.00 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 CHF 5'000.00 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 dei fallimenti per conto e a rischio dell'acquirente (art. 137 LEF).
14. **Ogni garanzia è esclusa.**
15. Assicurazione dei fabbricati del Cantone dei Grigioni, Coira. I diritti e gli obblighi derivanti dal contratto d'assicurazione passeranno al nuovo proprietario del fondo (art. 54 LCA).
16. Eventuali contratti di affitto vengono assegnati all'aggiudicatario.

***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.**

Roveredo, 9 novembre 2018