

Condizioni dell'incanto

Debitore: Reimut Massat, Schauenberg 99, 7421 Summaprada

Fondi: **Immobile no. 2194**
Piano 26, Campocologno
400m2 superficie totale
Casa d'abitazione no. ass. 120.21
Giardino, orto o cortile, ulteriore pavimentazione

Immobile no. 2024
Piano 24, Ai Tübi, Campocologno
591m2 superficie totale
Stalla e fienile no. ass. 120.22
Prato o campo

Luogo e data dell'incanto: Casa Torre, Piazza Comunale, 7742 Poschiavo
mercoledì, 15 settembre 2021, ore 10.00

Creditore istante per la vendita: Assicurazione fabbricati dei Grigioni, Ottostrasse 22, 7001 Coira

Valore di stima da parte dell'ufficio esecuzioni:
Per l'immobile 2194: CHF 25'000.00
Per l'immobile 2024: CHF 5'000.00

Totale **CHF 30'000.00**

Deposito delle condizioni d'incanto: 15.08.2021

Modificate con decisione del: -/-
Nuovo deposito: -/-

Per maggior informazioni riguardante l'immobile si rimanda all'elenco oneri.

1. I fondi sono aggiudicati al maggior offerente dopo **tre chiamate** se la offerta di questi supera **CHF 1'000.00. I due fondi vengono messi all'asta assieme, una chiamata singola per ogni fondo non verrà effettuata.**
2. 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 dieci 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 cvp. 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.

- 3. I fondi vengono aggiudicati gravati da tutti gli 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)
- 4. 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 vien fatta da tutori per pupilli, essi devono giustificare la loro veste mediante una procura dell'autorità di protezione dei minori e degli adulti (APMA). 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 e poscia senza gli accessori, il maggior oblatore del primo turno resta vincolato fino a compimento del secondo.
- 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, i fondi sono loro aggiudicati 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
 - d) se del caso l'imposta sul reddito o sugli utili da sostanza immobiliare e l'imposta sul valore aggiunto risultante dalla realizzazione

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.
 - c) tassa cantonale di mutazione, ove applicabile

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. L'aggiudicatario è tenuto al versamento di un acconto senza interessi di CHF 10'000.00 all'incanto, immediatamente dopo la terza chiamata e prima dell'aggiudicazione:
 - a) presentando una promessa di pagamento irrevocabile, a favore dell'Ufficio esecuzioni Regione Bernina 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 (CH40 0900 0000 1520 0890 2) 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.

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 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva. 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.

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

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. L'immobile viene trapassato nello stato in cui si trova.
16. Assicurazioni contro i danni:
Assicurazione dei fabbricati del Cantone dei Grigioni, Coira
17. Ricorso
 - a) Impugnazione delle condizioni d'asta

Un eventuale ricorso contro le condizioni d'asta può essere inoltrato entro 10 giorni all' Autorità Cantonale di vigilanza, Tribunale cantonale dei Grigioni, Autorità di vigilanza degli uffici di esecuzione e fallimenti, Poststr. 14, 7000 Coira.

b) Impugnazione dell'aggiudicazione di una vendita ai pubblici incanti

Un eventuale ricorso contro l'aggiudicazione di una vendita ai pubblici incanti può essere inoltrato entro dieci giorni dall' incanto presso l'Autorità Cantonale di vigilanza, Tribunale cantonale dei Grigioni, Autorità di vigilanza degli uffici di esecuzione e fallimenti, Poststr. 14, 7000 Coira.

Poschiavo, 15.08.2021

UFFICIO ESECUZIONI REGIONE BERNINA

Simona Lanfranchi