

Condizioni d'incanto di fondi

a seguito di eredità giacente

concernente:

† **CASTELLI Giuseppe Carlo Nicola, 1940, Lugano**

*Luogo, ora e data dell'incanto: Viganello, Via al Fiume 7, presso la Sala Incanti dell'Ufficio
Fallimenti il 28 ottobre 2026 alle ore 14.30*

Deposito delle condizioni d'incanto: 06 ottobre 2026

Modificate con decisione su ricorso del

Nuovo deposito il

Comune: COLLINA D'ORO-GENTILINO
Numero fondo: 300 **eGRID:** CH910733029296

Superficie totale: m² 74
Ubicazione: Canv. di Gentilino
Numero piano: 3
Intavolazione nel SIFTI: 22.06.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	m²	33	EDIFICIO
NE	m²	41	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO

Valore di stima ufficiale: fr. 25'566.00

Valore di stima ufficiale aggiornamento 31.08.2026: fr. 29'400.00

Valore di stima peritale: fr. 50'000.00

Per quanto concerne [la]¹[una completa]²**descrizione dei fondi**, dei diritti connessi allo stesso, così come dei **relativi oneri**, si rinvia allo stato descrittivo e all'elenco oneri³.

¹ In assenza di una descrizione.

² In caso di descrizione parziale.

³ Form. RFF 13ab K.

A. Offerte e aggiudicazione

1. Il fondo sarà aggiudicato al **maggior offerente** dopo **tre chiamate**.
2. Le offerte che non superano quella precedente di almeno **CHF 2'000.00** 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 e 259 LEF). Se il fallito è un debitore personale di un'ipoteca o di una cartella ipotecaria è liberato immediatamente (art. 130 cpv. 4 RFF).
4. Ogni offerente deve comunicare il suo nome e quello dell'eventuale suo mandante. Prima di procedere all'aggiudicazione l'amministrazione del fallimento 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 abbisognano 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 tenute 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 iscritto 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 aggravi 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 pignoratizio possono domandare prima dell'incanto che gli accessori vengano messi all'incanto prima separatamente e in seguito insieme con il fondo. Se il ricavo 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 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 e 130 cpv. 1 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 fondiari), 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:

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);

~~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. I **pagamenti** da prestarsi secondo i numeri [9 e 10] qui sopra **devono essere effettuati** come segue:

l'aggiudicatario è tenuto al versamento di un **acconto** senza interessi di **CHF 11'000.00 vedi descrizione che segue "importi da pagare all'atto della delibera"**, immediatamente dopo la terza chiamata e prima dell'aggiudicazione (secondo i numeri 11 e 12 qui sopra):

- a) presentando una promessa di pagamento irrevocabile, a favore dell'amministrazione del fallimento], 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 e 259 LEF)

L'acconto può anche essere depositato in anticipo presso l'amministrazione dei fallimenti tramite un versamento bancario ([CH49 0076 4122 9913 8200 2 presso Banca dello Stato del Cantone Ticino 6500 Bellinzona]) o in contanti fino a un importo massimo di 100 000 franchi. Dev'essere accreditato 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'amministrazione del fallimento, 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.

Importi da pagare all'atto della delibera:

CHF 10'000.00 acconto prezzo di aggiudicazione

CHF 1'000.00 acconto spese di trapasso della proprietà

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'amministrazione del fallimento 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 nuovamente tre volte (art. 60 cpv. 2 e 130 cpv. 1 RFF).

15. Se intende effettuare il pagamento del saldo restante mediante assunzione del debito, novazione o compensazione, l'aggiudicatario deve esibire all'amministrazione del fallimento, 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 fideiussori 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 (per il rinvio dell'art. 130 cpv. 1).
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'amministrazione del fallimento per conto e a rischio dell'acquirente (art. 137 e 259 LEF).

C. Garanzia

18. L'amministrazione del fallimento esclude ogni garanzia concernente il fondo e gli accessori.

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), l'acquisto di fondi da parte di persone, che secondo i criteri illustrati qui di seguito sono considerate persone all'estero, necessita di autorizzazione (art. 5-7 LAFE):

- a. i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea o dell'Associazione europea di libero scambio che non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera;
- a^{bis} 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^{bis} 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 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 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

Presso Vaudoise Assicurazioni – assicurazione mantello dell'Ufficio.
Scadenza: data della realizzazione.

21. Imposte

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

22. Utilizzazioni / locazioni e affitti [ove applicabili:]

[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'amministrazione del fallimento entro dieci giorni, trascorsi i quali si riterrà che vi abbiano rinunciato (art. 129 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.)]

23. Indicazioni speciali

~~[art. 60a e 130 cpv. 1 RFF: diritti legali di prelazione~~

~~-contratti di diritto di superficie~~

~~-provviste di combustibile / gasolio~~

~~-art. 142 e 258 cpv. 2 LEF in combinato disposto con l'art. 56 e 130 cpv. 1 RFF: doppio turno d'asta~~

~~-art. 130f RFF: realizzazione di una quota di comproprietà~~

~~-art. 108 e 130 cpv. 1 RFF: fondi costituiti in pegno separatamente~~

~~-applicabilità della LDFR]~~

24. Documenti di legittimazione

Insieme al documento di legittimazione l'acquirente dovrà produrre obbligatoriamente, ai sensi dell'art. 51 cpv. 1 lett. a ORF :

- una copia del certificato di assicurazione di cui all'art. 135bis OAVS; oppure
- una copia della tessera d'assicurato per la cassa malati (da cui risulta il no. AVS); oppure
- una dichiarazione scritta della persona con i dati personali e (tra l'altro) il numero AVS.

25. Ricorso

a) Impugnazione delle condizioni d'incanto

Un eventuale ricorso contro le condizioni d'incanto va presentato entro il termine del 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.

26. Il fondo viene venduto nello stato in cui si trova.