

Ufficio d'esecuzione di Locarno**Condizioni d'incanto di fondi**

a seguito di esecuzione in via di pignoramento

Debitore: **Pedrazzi Romina, Luogo d'origine: Verzasca e Centovalli, Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 05.06.1970, Via Ponte dei Cavalli 10, 6654 Cavigliano**

Terzo/i proprietario/i Quota di comproprietà A 1/2: Pedrazzi Adriano, Luogo d'origine: Centovalli, Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 03.04.1972, Via Ponte dei Cavalli 10, 6654 Cavigliano

Quota di comproprietà B 1/2: **Pedrazzi Romina, Luogo d'origine: Verzasca e Centovalli, Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 05.06.1970, Via Ponte dei Cavalli 10, 6654 Cavigliano**

Creditore istante per la vendita: **Sanitas Grundversicherungen AG, Jägerstrasse 3, 8021 Zürich rappr. da Sanitas Forderungsmanagement, 3000 Bern 14**

Luogo, ora e data dell'incanto: **il 22 ottobre 2026, alle ore 11.00 presso Ufficio di esecuzione, sala conferenze A, al pianterreno dello Stabile Amministrativo, Via della Posta 9, 6600 Locarno.**

Deposito delle condizioni d'incanto: **14 agosto 2026**

Modificate con decisione su ricorso del

Nuovo deposito il

Descrizione del fondo n. 672 RFD nel territorio del Comune di Cugnasco - Gerra/Gerra

Ubicazione: **Piandèss**

A m² 53 EDIFICIO
NE m² 27 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO

Valore di stima ufficiale del fondo n. 672: CHF 90'296.00
Valore di stima peritale del fondo n. 672: CHF 400'000.00
Valore di stima peritale della quota B di 1/2: CHF 200'000.00

Per quanto concerne la completa **descrizione del fondo**, dei diritti connessi allo stesso, così come dei **relativi oneri**, si rinvia allo stato descrittivo ed all'elenco oneri annesso.

A. Offerte e aggiudicazione

1. La quota di comproprietà B è aggiudicata al maggior offerente dopo tre chiamate se l'offerta di questi supera il prezzo minimo di aggiudicazione di CHF **13'000.00**.
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 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 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 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 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 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.
13. Per quanto concerne gli interessi correnti sui capitali assegnati al deliberatario si dispone:

~~(e) 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. L'aggiudicatario è tenuto al versamento di un **acconto** senza interessi di CHF **17'000.00** all'incanto, 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'[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 100'000.00 franchi in contanti, o, in caso di acconto superiore, al massimo 100'000.00 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 CH03 0900 0000 6500 0640 4 intestato all'Ufficio d'esecuzione di Locarno 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,

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 **30** 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 100'000.00 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	13'000.00	acconto prezzo delibera
CHF	4'000.00	acconto spese di trapasso
<u>CHF</u>	<u>17'000.00</u>	la differenza entro 30 giorni con il 5 % d'interesse

Giusta l'art. 136 cpv. 2 LEF, il pagamento può essere effettuato in contanti fino a CHF 100'000.00. Se il prezzo è superiore, il pagamento della parte 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, mediante assegno bancario intestato all'Ufficio di esecuzione di Locarno, Via della Posta 9, 6600 Locarno emesso da un istituto bancario o postale svizzero.

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.

In caso di aggiudicazione a favore della creditrice ipotecaria, essa è dispensata dal pagare a contanti o con assegno bancario l'acconto previsto alla cifra 14 delle condizioni d'asta, purché produca una dichiarazione irrevocabile di pagare a prima domanda scritta dell'Ufficio d'esecuzione gli importi menzionati alle cifre 11 e 12 delle medesime condizioni d'asta.

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 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 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 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.

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 concernente il fondo e gli accessori.

D. Indicazioni importanti

19. Acquisto 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.
- e. 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 2019 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;

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

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

Assicurazione degli stabili + RC: **Mobiliare Assicurazioni, Bellinzona**

21. Imposte

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

Se il prezzo di delibera risulta inferiore al valore ufficiale della stima vigente, le tasse d'iscrizione a Registro fondiario saranno comunque computate al minimo sul valore di stima ufficiale (art. 5 DLTORF 1966/RL 4142).

22. Utilizzazioni / locazioni e affitti (solo se vi è doppio turno d'asta)

Se 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. 73e + 73g RFF: realizzazione di una quota di comproprietà

- Il comproprietario potrà esercitare il suo diritto legale di prelazione unicamente in sede d'incanto (art. 681-682 CC e 60a cpv. 4 RFF);
- L'aggiudicazione al maggiore offerente potrà essere formalizzata solo se il titolare di un diritto legale di prelazione, presente all'incanto, avrà dichiarato di rinunciare ad esercitare il suo diritto con la ripresa del fondo per l'importo della maggiore offerta. L'oblatore che avrà formulato la maggiore offerta vi rimarrà vincolato fintanto che il titolare di un diritto legale di prelazione, presente o rappresentato, non si sarà pronunciato in merito;
- L'aggiudicatario succederà integralmente al debitore per quanto concerne i diritti di pegno che secondo l'elenco oneri, cresciuto in giudicato, gravano l'intero fondo e i crediti in tal modo garantiti, senza che questi oneri siano imputati sul prezzo di vendita. Resta riservato il caso in cui il creditore dichiara di voler tenere obbligato il primo debitore (art. 832 cpv. 2 CC²) e art. 135 cpv. 1 e 2 LEF.

L'aggiudicatario dovrà presentare all'atto della delibera un documento valido quale carta d'identità o passaporto o libretto per stranieri (permesso) e la tessera della cassa malati o tessera AVS.

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 per tramite dell'Ufficio di esecuzione.

b) Impugnazione dell'aggiudicazione

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

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