

CAPITOLATO D'ASTA PUBBLICA VOLONTARIA

1. Oggetto dell'asta

Il bene immobile messo in vendita è il fondo part. no. 7 RFD del Comune di Centovalli-Intragna, così descritto a Registro fondiario:

Ubicazione: Verdasio

A scuola	mq.	85
b orto	mq.	167
Totale	mq.	252

2. Proprietà

Proprietario dell'immobile è il Comune delle Centovalli.

3. Luogo e data dell'asta

L'asta è stata fissata per il giorno di venerdì 17 novembre 2017 alle ore 14.00 presso la Sala comunale di Palagnedra (Comune delle Centovalli).

Il Notaio provvederà a pubblicare l'asta 2 volte sul foglio ufficiale e il Comune delle Centovalli provvederà a pubblicare l'asta agli albi comunali del Comune di Centovalli, Terre di Pedemonte, Locarno e Losone.

4. Sopralluoghi e condizioni d'asta

Sopralluoghi saranno organizzati dal Comune delle Centovalli i giorni di venerdì 13 e venerdì 20 ottobre 2017 dalle ore 13:30 alle ore 16:00.

Le condizioni d'asta possono invece essere richieste al notaio Mirko Maggetti, Locarno (091/751.86.62), gratuitamente in forma elettronica e dietro corresponsione di un indennizzo di CHF 100.00 in formato cartaceo. Inoltre sono scaricabili dal sito: www.comunecentovalli.ch

5. Offerte e aggiudicazione

- 5.1. L'incanto sarà diretto e bandito dal notaio incaricato, che aggiudicherà la proprietà al miglior offerente dopo le tre chiamate di rito. Il notaio aggiudicherà la proprietà dopo la terza e ultima chiamata dell'offerta più elevata nella misura in cui nessun'altra offerta superiore è stata presentata nei pochi secondi di silenzio che segue la terza chiamata.
- 5.2. La proprietà viene aggiudicata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia da parte del venditore, salvo quelle previste imperativamente dalla legge (art. 199 CO), il tutto in base alle risultanze del Registro fondiario definitivo che risulta parte integrante del fascicolo d'asta.

Attualmente l'abitazione oggetto dell'asta è censita presso il Comune quale primaria.

Il Comune delle Centovalli non rilascerà autorizzazioni per modificare la destinazione da primaria in secondaria, a meno che la proprietà venga sfruttata a scopo turistico ai sensi dell'art. 7 cpv. 1 lett. b) della legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC).

- 5.3. Le offerte fatte sotto condizioni o riserve o indeterminate quanto al loro importo o riferite all'acquisto di una sola proprietà, non possono essere accettate.

Le offerte fatte per iscritto saranno comunicate ai presenti prima dell'asta e potranno essere prese in considerazione alle medesime condizioni delle offerte verbali a condizione che le firme degli offerenti sulle offerte scritte siano autenticate e che una procura sia stata conferita a uno dei presenti il quale dovrà confermare l'offerta.

I rappresentanti devono esibire un documento che legittimi la loro qualità (una procura autenticata o, nel caso di organi di società, l'estratto ufficiale del Registro di commercio della società rilasciato dall'Ufficio del registro di commercio di Biasca).

I curatori, che offrono in nome e per conto del loro curatelo, devono esibire una procura rilasciata dalla competente Autorità Regionale di Protezione.

Le offerte che vengono fatte per persone non designate o da designarsi più tardi o per enti giuridici non ancora esistenti non possono essere accettate.

Nel caso in cui più persone facciano un'offerta in comune senza altra indicazione, i fondi saranno loro aggiudicati in comproprietà per quote legali ed esse saranno tenute solidalmente responsabili per tutti gli obblighi risultanti dall'aggiudicazione.

6. Lex Friedrich / Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (LAFE)

Nel caso l'aggiudicatario, in qualità di persona fisica o giuridica, necessiti per l'acquisto di un'autorizzazione o di una dichiarazione di non assoggettamento conformemente alla LAFE, l'aggiudicazione potrà avvenire soltanto se accompagnata dalla prova personale dell'idoneità ad acquistare ai sensi della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (LAFE), che verrà esaminata dal notaio d'asta.

In caso di dubbio su tale prova l'aggiudicazione sarà subordinata all'ottenimento della relativa autorizzazione o dichiarazione, la cui richiesta andrà inoltrata a cura dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'incanto.

Il notaio è incaricato di far iscrivere a Registro fondiario il trapasso di proprietà unicamente dopo l'ottenimento dell'autorizzazione LAFE cresciuta in giudicato e dopo il pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione nonché degli anticipi.

7. Asta e verbale d'asta

L'asta si terrà in lingua italiana.

Il verbale d'asta verrà allestito in forma di brevetto notarile.

8. Offerta minima e condizione di pagamento

- 8.1. Il piede d'asta è fissato in complessivi CHF 120'000.00.
- 8.2. Le offerte che non superano quella precedente di CHF 2'000.00 non saranno ammesse.
- 8.3. Al momento della delibera l'aggiudicatario è tenuto a versare direttamente nelle mani del Sindaco o del Segretario comunale delle Centovalli un acconto sul prezzo di vendita pari al 10 % del piede d'asta, ovvero CHF 12'000.00 in contanti o mediante un assegno a favore del Comune delle Centovalli rilasciato da una primaria banca svizzera rappresentata nel locarnese.

Il saldo del prezzo di acquisto e l'anticipo per un importo comprendente le spese relative alla procedura d'asta, le tasse d'iscrizione e di bollo, nonché l'onorario notarile devono essere pagati al notaio entro 40 giorni dall'asta.

Nel caso in cui l'acquisto sarà subordinato alla procedura LAFE (pto. 6), il saldo del prezzo di acquisto dovrà essere versato entro 40 giorni dalla crescita in giudicato della decisione LAFE, mentre l'anticipo per un importo comprendente le spese relative alla procedura d'asta, le tasse d'iscrizione e di bollo, nonché l'onorario notarile deve essere pagato al notaio entro 40 giorni dall'asta.

§ Trascorso infruttuosamente il termine per il pagamento del saldo è in facoltà della parte venditrice di chiedere l'adempimento del contratto oppure di revocare l'aggiudicazione e di indire un nuovo incanto, senza alcuna preventiva messa in mora e/o diffida. In tale eventualità l'acconto versato costituirà pena di recesso e decadrà a favore del proprietario.

§§ Nel caso in cui l'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario non possa avvenire poiché le condizioni per l'acquisto giusta il punto 6 non sono date l'acconto versato pari al 10 % costituirà comunque pena di recesso e decadrà a favore del proprietario. L'aggiudicazione sarà revocata.

§§§ Il notaio verserà al venditore il saldo del prezzo di vendita entro 2 giorni dall'avvenuta comunicazione del trapasso di proprietà ai sensi dell'art. 9 del presente capitolato.

- 8.4. Sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno pure essere pagate in contanti senza imputazione sul prezzo di aggiudicazione, tutte le spese relative all'asta (capitolato e pubblicazioni), notarili e di trapasso nel Registro fondiario. L'eventuale imposta sull'utile immobiliare è invece a carico della parte alienante.

9. Iscrizione a Registro fondiario / entrata in possesso

Il notaio provvederà all'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario dopo il pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione e l'anticipo dei costi di trapasso (pto. 8).

Il trapasso del possesso e della proprietà con i relativi diritti e obblighi avverrà con l'iscrizione dell'atto a Registro fondiario.

11. Leggi applicabili

Per tutto quanto non regolato nel presente capitolato fanno stato le leggi applicabili, segnatamente i disposti della Legge tributaria e della Legge cantonale di applicazione e complemento del Codice civile svizzero relativi alle ipoteche legali di diritto pubblico, all'imposta sugli utili immobiliari, al deposito ex art. 253a della Legge tributaria, all'art. 54 della Legge federale sul contratto di assicurazione, all'Ordinanza federale concernente gli impianti elettrici a bassa tensione, ai limiti di amianto e radon, alle zone di piano regolatore, ecc.... In questo senso il proprietario e il notaio sono espressamente dispensati da ogni ricerca o ragguaglio in merito. L'aggiudicatario è responsabile personalmente di informarsi in merito a tali aspetti.

11. Tribunale competente

Nel caso di contestazione è competente il Giudice del luogo di situazione del fondo, ovvero il Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna.

Il presente capitolato d'asta è a disposizione presso il notaio avv. Mirko Maggetti, Largo Zorzi 12, 6600 Locarno, unitamente all'estratto della proprietà.

Allegata: valutazione immobiliare 10 luglio 2015 Arch. Bruno Buzzini

Locarno, settembre 2017



Avv. Mirko Maggetti