

CAPITOLATO D'ASTA PUBBLICA VOLONTARIA

1. Oggetto dell'asta

Il bene immobile messo in vendita è il fondo part. no. 1398 RFD del Comune di Centovalli-Intragna, di complessivi mq. 61, ubicato a Corcapolo, composto da prato mq. 61, il tutto come meglio si evince dal relativo estratto della proprietà.

2. Proprietà e legittimazione del Municipio a vendere

Proprietario dell'immobile è il Comune delle Centovalli.

Il Municipio delle Centovalli è autorizzato a sottoscrivere la presente transazione in virtù dell'art. 8 cpv. 2 del Regolamento organico comunale del Comune delle Centovalli, disposto che rinvia all'art. 13 lettera h) della LOC, la cui applicazione concreta è disciplinata dall'art. 5a del Regolamento di applicazione della LOC che prevede un importo massimo di alienazione nella sua competenza di CHF 60'000.00. Pertanto la proprietà sarà venduta per un importo massimo di CHF 60'000.00 rientrante nella competenza delegata al Municipio.

3. Luogo e data dell'asta

L'asta è stata fissata per il giorno di venerdì 11 ottobre 2019 alle ore 14:00 presso la Sala del Consiglio comunale di Intragna (Comune delle Centovalli).

Il notaio provvederà a pubblicare l'asta 1 volta sul foglio ufficiale e il Comune delle Centovalli provvederà a pubblicare l'asta agli albi comunali dei Comuni di Centovalli e di Terre di Pedemonte.

4. Sopralluoghi e condizioni d'asta

Non sono previsti sopralluoghi, dato che il fondo, libero, risulta accessibile a tutti. Il Comune autorizza l'accesso senza preventiva richiesta.

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 50.00 in formato cartaceo. Inoltre sono scaricabili dal sito: www.centovalli.swiss.ch

5. Offerte e aggiudicazione

5.1. L'incanto sarà diretto e bandito dal notaio incaricato che aggiudicherà la proprietà al miglior offerente, sino ad un importo massimo di CHF 60'000.00, dopo le tre chiamate di rito. Il notaio aggiudicherà la proprietà dopo la terza e ultima chiamata dell'offerta più elevata (sino all'importo massimo citato di CHF 60'000.00) nella misura in cui nessun'altra offerta superiore sia 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.

- 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 curatelato, 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, il fondo sarà loro aggiudicato 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 20 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, massima e condizione di pagamento

8.1. Il piede d'asta è fissato in complessivi CHF 12'200.00 e il prezzo massimo di aggiudicazione ammonta a CHF 60'000.00.

8.2. Le offerte sono libere e non devono rispettare un importo minimo di quella precedente.

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 di CHF 2'200.00 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 l'aggiudicatario inadempiente risponderà dell'eventuale minor ricavo relativo al secondo incanto e di ogni altro danno.

§§ 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 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.

10. 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 ragguglio 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.

Locarno, settembre 2019

Avv. Mirko Maggetti