

CAPITOLATO
DELL'ASTA PUBBLICA VOLONTARIA

convocata per il giorno 10 luglio 2020, ore 14:30
nella sala del Consiglio Comunale di Ascona
Notaia incaricata dell'asta:
avv. Barbara Simona Dauchy, via Ballerini 11, Locarno

1. Oggetto

Asta pubblica volontaria ai sensi dell'art. 229 cpv. 2 CO dei seguenti beni immobiliari siti in territorio del Comune di Ascona.

Ubicazione: Vorame

Part. no. 2134 RFD

Superficie totale: 746 (settecentoquarantasei) metriquadri

Descrizione: Superficie non edificata

- humus

- Onere passo pubblico a favore Comune di Ascona

- Menzione: piano regolatore

- Diritti di pegno: nessuno

2. Proprietario-Venditore

Beneficio Duni, Ascona

3. Procedura d'incanto

- a. L'immobile sarà oggetto di una sola e unica procedura di chiamate senza interruzioni.
- b. L'annuncio delle offerte avverrà con indicazione del prezzo offerto e del nome dell'offerente, nella misura in cui i partecipanti all'asta non fossero già conosciuti.
- c. Ogni maggiore offerta sarà oggetto di 3 chiamate.
- d. L'immobile venduto sarà aggiudicato dalla notaia responsabile dell'incanto al maggior offerente dopo 3 chiamate.
- e. L'accesso alla sala è consentito solo agli interessati all'acquisto.

4. Offerte

- a. Non saranno prese in considerazione:
 - le offerte inferiori a CHF 1'044'400 (un milione quarantaquattromila quattrocento)

- le offerte che non indicano una somma determinata;
 - le offerte condizionate o con riserva;
 - le offerte telefoniche;
 - le offerte formulate dopo l'aggiudicazione;
 - le offerte che non sono superiori di CHF 15'000 (quindicimila) all'offerta precedente.
- b. Chi non formula offerte per conto proprio deve presentare alla notaia, quale responsabile della procedura d'asta, la prova dei suoi poteri di rappresentanza (procura scritta con autentica di firma e/o estratto dal Registro di commercio originale o legalizzato, documenti di identità), e ciò prima dell'inizio dell'asta, ma al più tardi in occasione della sua prima offerta.
- c. Sono ammesse offerte scritte presentate prima dell'asta, le quali possono essere prese in considerazione alle stesse condizioni delle offerte presentate oralmente in sede di asta. A far tempo dal pubblico avviso, le offerte scritte sono da indirizzare per lettera raccomandata alla notaia avv. Barbara Simona Dauchy, cp. 820, via Ballerini 11, Locarno e devono essere comunicate ai partecipanti all'asta prima dell'inizio della procedura di incanto. Se più persone presentano un'offerta scritta di pari importo, farà stato l'ordine cronologico di impostazione dell'invio presso La Posta Svizzera. Chi presenta offerte scritte, è comunque tenuto a presenziare all'asta pubblica.
L'offerta di chi non presenzia non sarà considerata e si riterrà decaduta.
- d. Se più persone presentano un'offerta comune e non dichiarano nulla dopo l'aggiudicazione, l'immobile sarà loro attribuito in comproprietà e in parti uguali.
- e. Ogni offerente è liberato solo se l'aggiudicazione è pronunciata in favore dell'offerente di un importo superiore.

5. Pagamento prezzo e garanzie

- a. Immediatamente dopo l'aggiudicazione, il deliberatario deve versare seduta stante alla venditrice, tramite la notaia responsabile dell'incanto, un acconto/pena di recesso di CHF 200'000 (duecentomila) a mezzo assegno bancario (intestato alla notaia) di primario istituto bancario svizzero, nonché l'anticipo tasse, spese e onorari notarili di CHF 21'000 (ventunmila) previsto al punto 13c.
- b. Qualora l'aggiudicatario non dovesse versare, seduta stante, l'integralità degli importi previsti al punto 5a (acconto/pena di recesso e anticipo tasse, spese e onorari), l'asta sarà annullata e subito (seduta stante) indetta una nuova asta pubblica volontaria alle stesse condizioni della precedente.
- c. Il saldo del prezzo di vendita dovrà essere versato entro 30 giorni dal giorno dell'incanto a favore della parte venditrice, per il tramite della notaia mediante versamento di detto

saldo sul conto clienti della stessa. In caso di motivate ragioni potrà essere concessa una proroga di 10 (dieci) giorni al massimo per il pagamento. Per il periodo di proroga saranno dovuti interessi al 2% annui sull'intero prezzo di aggiudicazione.

- d. Se l'aggiudicatario non verserà il saldo sul prezzo di vendita entro la scadenza di 30 giorni prevista al punto 5c, rispettivamente entro la proroga accordata, l'aggiudicazione si riterrà annullata e l'acconto versato resterà definitivamente acquisito alla parte venditrice a titolo di pena di recesso. Sarà di conseguenza indetta una nuova asta pubblica volontaria, previa nuove pubblicazioni.

6. Incarichi alla notaia

Ad avvenuto versamento dell'intero prezzo di compravendita:

- a. La notaia notificherà all'Ufficio del Registro fondiario competente il trapasso di proprietà a favore dell'aggiudicatario.

Ad avvenuta registrazione del trapasso di proprietà a Registro fondiario:

- b. La notaia provvederà a liberare il saldo sul prezzo di compravendita a favore della parte venditrice, trattenendo i depositi di legge menzionati in seguito.

7. Dominio, possesso, utili e rischi

- a. L'aggiudicatario acquisisce il dominio e possesso del bene immobiliare a far tempo dall'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario.
- b. Utili e rischi relativi al bene oggetto della vendita, nonché ogni onere pubblico (segnatamente pubblici tributi, contributi di costruzione, tasse, ecc.) e privato connesso alla proprietà, saranno assunti dalla parte acquirente a far tempo dall'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario.

8. Stato di fatto dei beni venduti, soppressione garanzie

- a. Il bene immobiliare viene ceduto, rispettivamente assunto, nello stato di fatto in cui si trova, noto e accettato dall'aggiudicatario.
- b. Il bene immobile di cui al presente atto viene ceduto esclusa ogni garanzia, nei limiti consentiti dalla Legge.
- c. Il bene non costituisce parte integrante di un'azienda agricola, non è affittato a terzi a scopi agricoli e non appartiene ad un'azienda agricola.

9. Stato di diritto, servitù, oneri, pegni immobiliari

Il bene immobiliare viene ceduto, rispettivamente assunto, nello stato di diritto figurante dai pubblici registri, libero da pegni immobiliari.

A Registro fondiario è iscritto un onere di passo pubblico a favore del Comune di Ascona e la menzione: Piano regolatore.

10. Assicurazioni

Le parti prendono atto che secondo l'art. 54 della Legge federale sul contratto di assicurazione, diritti ed obblighi derivanti da contratti di assicurazione su beni venduti passano al nuovo proprietario, salvo disdetta da parte di quest'ultimo entro 30 giorni dal trapasso di proprietà.

11. La proprietà in questione nel Comune di Ascona non è iscritta nel catasto dei siti inquinati o potenzialmente tali, ai sensi dell'art. 32d^{bis} cpv. 3 LPAmb (Legge federale sulla protezione dell'ambiente).

(Questa constatazione si basa sul controllo odierno della notaia, mediante Interne dell'apposito Registro cantonale).

12. Si fa presente l' 253a LT (Legge tributaria cantonale), in merito all'obbligo di effettuare il versamento del deposito in garanzia su un conto corrente postale intestato all'Ufficio esazioni e condoni (UEC) o di trasmettere all'UEC una garanzia bancaria irrevocabile da parte di un primario istituto bancario sottoposto alla legislazione federale sulle banche.

13 Tasse, spese, onorari notarili, anticipi e tassa sugli utili immobiliari (TUI)

- a. Tutte le spese e onorari per la preparazione dell'asta e le pubblicazioni sono a carico della parte venditrice.
- b. Sono a carico della parte acquirente:
 - le tasse di registrazione del trapasso di proprietà e la tassa di bollo;
 - tutte le spese e onorari notarili inerenti all'asta.
- c. Il deliberatario, oltre all'acconto/pena di recesso di CHF 200'000.-- (duecentomila), deve quindi versare, alla notaia responsabile dell'asta, immediatamente dopo l'aggiudicazione, un anticipo per le suddette poste di CHF 21'000 (ventunmila) in contanti o a mezzo assegno bancario (intestato al notaia) di primario istituto bancario svizzero.
- d. Con il versamento del saldo sul prezzo di compravendita, l'aggiudicatario verserà gli eventuali ulteriori anticipi richiesti dal notaia a copertura delle poste di cui al punto 13b, sulla base del prezzo di aggiudicazione.

- e. Qualora l'aggiudicatario non dovesse versare entro 30 giorni dalla data dell'asta l'eventuale ulteriore anticipo richiesto dalla notaia, previsto al punto 11d, vale quanto previsto al punto 5d.
- f. L'eventuale tassa sugli utili immobiliari (TUI) è a carico della parte venditrice.
La parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla notaia il formulario per la dichiarazione d'imposta inerente gli utili immobiliari (art. 215 LT)
- g. Conformemente all'art. 253a LT sarà trattenuto quale deposito di garanzia da riversare allo Stato del Canton Ticino l'importo del 4% del prezzo di aggiudicazione del fondo, come già menzionato al punto 12. Tale deposito sarà riversato dalla notaia allo Stato del Canton Ticino – Ufficio esazioni e condoni – entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà.

14 Obbligo di autorizzazione

Si richiama espressamente l'attenzione degli interessati sulla Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (LAFE). Sono considerate persone all'estero:

- a. i cittadini degli Stati membri della Comunità 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 e 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.

Per le persone che rientrano in una delle categorie definite sopra l'acquisto di immobili soggiace ad autorizzazione.

L'aggiudicatario deve dichiarare per scritto alla notaia responsabile dell'asta, 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, la notaia assegna all'acquirente un termine di 10 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%;
- 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'aggiudicazione sarà annullata e indetta una nuova asta. Se il ricavo del nuovo incanto è minore, il primo aggiudicatario risponde della perdita di ogni ulteriore danno, non già coperti dall'acconto/pena di recesso di CHF 200'000 (duecentomila).

15 Consenso all'iscrizione del trapasso

Con la firma del presente capitolato, la venditrice consente alla registrazione del trapasso di proprietà e di tutte le altre iscrizioni risultanti dall'aggiudicazione a cura della notaia responsabile dell'asta.

16 Foro giudiziario.

I partecipanti all'asta eleggono quale foro giudiziario, per ogni e qualsiasi contestazione a dipendenza dell'asta di cui al presente capitolato la Pretura di Locarno-Campagna.

17 In caso di carenza di interessati o di impossibilità di aprire l'asta sul prezzo di Fr. 1'044'400 l'esperimento d'asta dovrà ritenersi decaduto e di nessun effetto.

Letto, approvato e firmato.

In fede.

Luogo e data: Ascona, 15 giugno.2020

Per il Consiglio Parrocchiale

La Presidente
Consuelo Allidi-Cavallero

La Segretaria
Chiara De Bianchi