



CONSIGLIO PARROCCHIALE  
DI  
ASCONA

## CAPITOLATO D'ASTA VOLONTARIA PUBBLICAMENTE ANNUNCIATA

indetta per il giorno di martedì 14 aprile 2026 alle ore 10.00  
al Centro Parrocchiale San Michele, nella Sala San Michele al pianterreno  
6612 Ascona, via Muraccio 21

### 1. Oggetto

Asta volontaria pubblicamente annunciata ai sensi dell'art. 229 cpv. 2 del Codice delle obbligazioni (in seguito: CO) per la vendita del seguente bene immobile sito in territorio del Comune di Losone, zona residenziale intensiva R5, ubicazione Prati dei Vizi.

Part. no. 143 RFD

Superficie totale: 1'922 (millenovecentoventidue) metri quadri - superficie non edificata - humus

Servitù:

A) onere passo pedonale a favore RF di Losone part. 2395, 2491, 3629.

B) onere passo pedonale e veicolare a favore RF di Losone part. 2491.

Menzioni: piano regolatore.

Diritti di pegno immobiliare: nessuno.

(cfr. estratto SIFTI e dati pianificatori, allegati 1 e 2)

### 2. Proprietaria-venditrice

Caneparia del S.S. Sacramento, Ascona, rappresentata dalla Parrocchia di Ascona.

### 3. Procedura

- a. Le offerte vanno presentate in forma scritta. Devono indicare nome e cognome / ragione sociale e domicilio / sede dell'offerente. Se inviate per posta, vanno inoltrate tempestivamente per invio raccomandato all'indirizzo della notaia incaricata dell'asta avv. Rachele Allidi, in Viale B. Papio 1, 6612 Ascona. Le offerte consegnate a mano devono pervenire al più tardi entro l'orario in cui è stata indetta l'asta.

*3 ulohi Wehrli*

*Chiodi*



CONSIGLIO PARROCCHIALE  
DI  
ASCONA

- b. Il bene immobile è aggiudicato a cura della parte venditrice nel rispetto delle condizioni di cui al punto 4 del presente capitolato.
- c. Il bene immobile non verrà necessariamente aggiudicato al maggior offerente (offerta finanziariamente più alta). Oltre al prezzo offerto verranno infatti presi in considerazione anche altri elementi a discrezione della parte venditrice, senza obbligo di rendicontazione.
- d. L'aggiudicazione avviene seduta stante. In caso di necessità, la notaia incaricata può sospendere le operazioni ed aggiornare la seduta fino ad un massimo di 10 (dieci) giorni a far tempo dalla data e dall'orario di convocazione dell'asta pubblica. Entro tali termini, l'aggiudicazione si ritiene comunque avvenuta "seduta stante".
- e. La decisione di aggiudicazione è definitiva e non è impugnabile.
- f. L'accesso alla sala in cui ha luogo l'asta è consentito solo agli offerenti, legittimati mediante passaporto, carta di identità o altro documento idoneo all'identificazione.

#### 4. Offerte

- a. Non vengono prese in considerazione:
  - le offerte inferiori ai CHF 3'267'400.00 (tre milioni duecentosessanta settemila quattrocento);
  - le offerte che non indicano una somma determinata;
  - le offerte condizionate o formulate con riserva;
  - le offerte formulate dopo l'aggiudicazione.
- b. Chi formula offerte a nome e per conto di terzi, deve presentare alla notaia incaricata dell'asta, la prova dei suoi poteri di rappresentanza (procura scritta con autentica di firma e/o estratto del Registro di commercio in originale o legalizzato); e ciò prima dell'inizio dell'asta.
- c. L'annuncio delle offerte ha luogo con l'indicazione del prezzo offerto e del nome dell'offerente. L'offerente, o il suo rappresentante, deve presenziare all'asta munito di copia dell'offerta, pena la decadenza dell'offerta.

Bulohi Wehrli

Alleid.



CONSIGLIO PARROCCHIALE  
DI  
ASCONA

- d. Se più persone presentano un'offerta comune, salvo diversa indicazione dopo l'aggiudicazione, l'immobile viene loro attribuito in comproprietà ed in parti uguali.
- e. Ogni offerente è vincolato alla sua offerta fintanto che l'aggiudicazione non sia pronunciata in favore di un altro offerente.

## 5. Pagamento del prezzo e garanzie

- a. Dopo l'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve versare entro 5 (cinque) giorni dal giorno dell'aggiudicazione alla venditrice, tramite la notaia incaricata dell'asta, un acconto/pena di recesso pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo, sul conto clienti IBAN: CH84 8080 8007 3440 1360 7 intestato allo «Studio legale e notarile Allidi» presso la Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia, Agenzia Ascona.  
Il versamento di tale importo deve essere garantito mediante impegno irrevocabile di pagamento di un primario istituto bancario svizzero, che sottostà unicamente alla condizione dell'aggiudicazione e per il resto è incondizionato. L'impegno irrevocabile di pagamento deve essere consegnato seduta stante alla notaia incaricata dell'asta.
- b. Se l'aggiudicatario non consegna l'impegno irrevocabile di pagamento di cui al punto 5a, l'asta viene annullata e ne viene immediatamente indetta una nuova alle stesse condizioni della precedente.
- c. Il saldo del prezzo, nonché l'anticipo tasse, spese e onorari notarili pari al 2% (due per cento) del prezzo, previsto al punto 12c, deve essere versato alla venditrice, sul conto clienti della notaia menzionato al punto 5a, entro 30 (trenta) giorni dal giorno dell'aggiudicazione, rispettivamente, qualora l'aggiudicatario fosse una società, entro 10 (dieci) giorni dalla decisione definitiva di esonero della stessa dall'obbligo di autorizzazione ai sensi della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE).
- d. Se l'aggiudicatario non versa il saldo del prezzo e l'anticipo di cui al punto 5c, l'aggiudicazione si ritiene annullata e l'acconto pari almeno al 10% del prezzo decade definitivamente a favore della venditrice a titolo di pena di recesso. Viene di conseguenza indetta una nuova asta pubblica volontaria, previe nuove pubblicazioni.

Bulohi Wehrli

Allidi



CONSIGLIO PARROCCHIALE  
DI  
ASCONA

## 6. Incarichi alla notaia

- a. Ad avvenuto versamento dell'intero prezzo offerto e dell'anticipo, la notaia notifica all'Ufficio del Registro fondiario competente il trapasso di proprietà a favore dell'aggiudicatario.

Il verbale d'asta, steso dalla notaia in forma di brevetto notarile, costituisce valido titolo per il trapasso immobiliare a Registro fondiario.

- b. Ad avvenuta iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario, la notaia provvede a liberare il prezzo di compravendita a favore della venditrice.

## 7. Dominio, possesso, utili e rischi

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

## 8. Stato di fatto dei beni venduti ed esclusione della garanzia

- a. Il bene immobile oggetto dell'asta viene venduto, rispettivamente acquistato, nello stato di fatto in cui si trova, noto ed accettato dall'aggiudicatario.
- b. È esclusa ogni e qualsiasi garanzia da parte della venditrice, nei limiti consentiti dalla legge.
- c. Il bene immobile oggetto dell'asta non costituisce parte integrante di un'azienda agricola, non appartiene ad un'azienda agricola e non è affittato a terzi a scopi agricoli.

Bulohi Wehrli

Chelid.



CONSIGLIO PARROCCHIALE  
DI  
ASCONA

## **9. Stato di diritto, servitù, oneri, pegni immobiliari e accordi particolari**

Il bene immobile oggetto dell'asta viene venduto, rispettivamente acquistato, nello stato di diritto figurante dai pubblici registri, libero da pegni immobiliari.

Con accordo del 10.06.2015 tra il Comune di Ascona e la Parrocchia di Ascona sono stati regolati alcuni aspetti relativi all'accesso al bene immobile oggetto dell'asta. Contestualmente allo stesso, la Parrocchia di Ascona si è impegnata a rendere attento il nuovo proprietario dell'esistenza e del contenuto di tale accordo (cfr. accordo del 10.06.2015, allegato 3).

## **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. L'assicurazione può disdire il contratto entro 14 giorni dal momento in cui è venuta a conoscenza dell'identità del nuovo proprietario. Il contratto si estingue al più presto 30 giorni dopo la disdetta.

## **11. Deposito di garanzia**

Si richiama l'art. 253a della Legge tributaria cantonale (LT), in merito all'obbligo della venditrice 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.

## **12. Tasse, spese, onorari notarili, anticipi e tassa sugli utili immobiliari (TUI)**

- a. Tutte le spese e gli onorari relativi alla preparazione dell'asta e le pubblicazioni sono a carico della parte venditrice.
- b. Sono a carico della parte acquirente:
  - tutte le spese e gli onorari notarili inerenti all'asta;
  - le tasse di iscrizione del trapasso di proprietà e la tassa di bollo.

Bulohi Wehrli

Civid.



CONSIGLIO PARROCCHIALE  
DI  
ASCONA

- c. L'aggiudicatario, oltre all'acconto/pena di recesso (pari almeno al 10% del prezzo), conformemente al punto 5c deve versare sul conto fiduciario menzionato al punto 5a intestato alla notaia incaricata dell'asta, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, un anticipo per le suddette poste pari al 2% del prezzo.
- d. L'aggiudicatario versa senza indugio gli eventuali ulteriori anticipi richiesti dalla notaia a copertura delle poste di cui al punto 12b, sulla base del prezzo di aggiudicazione.
- e. Qualora l'aggiudicatario non dovesse versare entro 30 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale ulteriore anticipo richiesto dalla notaia previsto al punto 12d, vale quanto previsto al punto 5d.
- f. L'eventuale tassa sugli utili immobiliari (TUI) è a carico della parte venditrice. Conformemente all'art. 126 lett. c LT la Parrocchia è esentata dall'imposta sugli utili immobiliari.  
La parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla notaia il formulario per la dichiarazione d'imposta inerente agli utili immobiliari (art. 215 LT).

### **13. 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). Secondo l'art. 5 LAFE sono considerate persone all'estero:

- a. i cittadini seguenti che non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera:
  - 1. i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea o dell'Associazione europea di libero scambio,
  - 2. 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;

*Bulohi Kehri*

*Chid*



CONSIGLIO PARROCCHIALE  
DI  
ASCONA

- 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.

Per le persone che rientrano in una delle categorie definite sopra, l'acquisto di immobili soggiace ad autorizzazione. Per queste ultime e per le persone per le quali vi è incertezza quanto all'obbligo dell'autorizzazione 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 viene annullata e viene indetta una nuova asta. Se il ricavo del nuovo incanto è minore, il primo aggiudicatario risponde della perdita e di ogni ulteriore danno, ove gli stessi non siano già coperti dall'acconto/pena di recesso versato.

#### 14. Consenso all'iscrizione del trapasso

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

Bulohi Wehrli

Alid.



CONSIGLIO PARROCCHIALE  
DI  
ASCONA

## 15. 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.

## 16. Decadenza dell'asta

In assenza di partecipanti o in caso di impossibilità di aprire l'asta al prezzo minimo di CHF 3'267'400.00 (tre milioni duecentosessantasettemila quattrocento), l'esperimento d'asta si ritiene decaduto e di nessun effetto.

## 17. Accettazione delle condizioni d'asta

Chiunque partecipi all'asta accetta in toto e senza riserve le condizioni del presente capitolato. Al momento dell'aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto a firmare un esemplare di questo capitolato d'asta, unitamente al verbale d'asta, in segno di incondizionato riconoscimento ed accettazione di tutte le condizioni qui contemplate.

Letto, approvato e firmato.

In fede.

Ascona, 27 febbraio 2026

Per il Consiglio parrocchiale

La Presidente

Avv. Consuelo Allidi-Cavalleri

La Segretaria

Patrizia Bulotti Wehrli



### Allegati

1. Estratto SIFTI del fondo part. no. 143 RFD Losone
2. Dati pianificatori del fondo part. no. 143 RFD Losone
3. Accordo del 10.06.2015 tra il Comune di Ascona e la Parrocchia di Ascona

telefono  
fax

Ufficio Registri di Locarno  
Registro fondiario definitivo  
Via della Posta 9  
6600 Locarno  
091 816 11 61  
091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della giustizia

Locarno, 26.02.2026

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** LOSONE  
**Numero fondo:** 143      **eGRID:** CH770797260290

Superficie totale: m<sup>2</sup> 1922  
Ubicazione: Prati dei Vizi  
Numero piano: 2  
Intavolazione nel SIFTI: 31.03.2000

### COPERTURA DEL SUOLO

NE m<sup>2</sup> 1'922 SUPERFICIE NON EDIFICATA  
- HUMUS

### PROPRIETA'

CANEPARIA DEL S.S. SACRAMENTO, ASCONA  
Modo di acquisto  
MINUTA, M. 16.12.1950  
FRAZIONAMENTO, DG 15576/14.09.2009  
CESSIONE, DG 15577/14.09.2009

### SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO PEDONALE  
a favore RF di LOSONE part. 2395, 2491, 3629  
DG 1872/28.04.1964, DG 864/22.02.1967, DG 2039/21.02.2023  
B) O. PASSO PEDONALE E VEICOLARE  
a favore RF di LOSONE part. 2491  
DG 14195/23.11.2018

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

### ANNOTAZIONI

Nessuna.

*Bulohi Wehli Alid*

## **MENZIONI**

PIANO REGOLATORE  
DG 3073/09.05.1975

## **DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE**

Nessuno.

## **RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale  
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

*Bulohi Wehvi Allidi*

**Dichiarazione dei dati per gli acquisti di proprietà fondiaria a norma degli art. 970a CCS e 43 e ss. LRF  
(da allegare all'istanza di iscrizione)**

**3. Modulo da inviare alla Cancelleria comunale**

**Dati di natura pianificatoria da compilare per tutti i fondi (edificati o non edificati) escluse le PPP**

Da rispedire a: (vedi istruzioni)

Consiglio parrocchiale di Ascona  
Via Collegio 5a  
CP 612  
6612 Ascona

Comune di Losone

**Dati pianificatori (da compilare dalla Cancelleria comunale)**

N. particella	Registro fondiario		Superficie <sup>1</sup> alienata in mq.	Aliena- zione parziale	Tipo di zona di PR <sup>2</sup>	Indice di		
	defini- tivo	provi- sorio				occupa- zione	sfrutta- mento	edifica- bilità
143	x		1'922		Zona residenziale intensiva RS	40%	1	-

<sup>1</sup> In caso di alienazione parziale indicare i mq oggetto della stessa e specificare con l'indicazione del "si" nella casella seguente (Alienazione parziale)  
<sup>2</sup> Scegliere una delle zone elencate nelle istruzioni che figurano sul retro del foglio.

I dati di natura pianificatoria sono stati comunicati dalla Cancelleria comunale di 6616 Losone

il 26.09.2023

Tassa Fr. 10.-

*Amid. Zulohi Wehrli*

Timbro e firma:  
**Ufficio tecnico Comunale**  
22100 Losone  
6616 Losone

## Accordo

tra

il **Comune di Ascona**, rappresentato dal suo Municipio

e

la **Parrocchia di Ascona** – per sé e per la **Caneparia del S.S. Sacramento Ascona** -

### Permesso

- che la Caneparia del S.S. Sacramento Ascona è proprietaria del fondo part. n. 143 RFD di Losone, che, sul versante sud, confina direttamente con via Prà di Vizi (ramo sud, situato sul territorio del Comune di Ascona);
- che – per il tramite dell'amministratore delle proprietà parrocchiali, Assofide SA, Locarno - la Caneparia del S.S. Sacramento Ascona ha chiesto al Comune di Ascona l'autorizzazione di accesso veicolare alla part. n. 143 RFD di Losone direttamente da via Prà di Vizi (ramo sud, situato sul territorio del Comune di Ascona);
- che il Municipio di Ascona non ha nulla in contrario a concedere la chiesta autorizzazione, a condizione però che ciò non abbia a pregiudicare la pianificazione viaria del comparto, in particolare creando una via di transito pubblico che, attraverso il fondo part. n. 143 RFD di Losone, collega il ramo sud di via Prà di Vizi, situato sul territorio del Comune di Ascona, con il ramo nord, situato sul territorio del Comune di Losone (cfr. la mappa comprendente il fondo e le strade in oggetto, che si allega quale parte integrante del presente accordo);

tutto ciò premesso,

**si conviene e si stipula quanto segue:**

1.

Il Comune di Ascona autorizza la Caneparia del S.S. Sacramento Ascona a creare un accesso veicolare al proprio fondo part n. 143 RFD di Losone direttamente da via Prà di Vizi (ramo sud, situato sul territorio del Comune di Ascona).

Asid. Bullohi Wehrli

2.

La Caneparia del S.S. Sacramento Ascona si impegna a non creare, attraverso il fondo part. n. 143 RFD di Losone, una via di transito pubblico che collega il ramo sud di via Prà di Vizi, situato sul territorio del Comune di Ascona, con il ramo nord, situato sul territorio del Comune di Losone.

In caso di alienazione del fondo part. n. 143 RFD di Losone, la Caneparia del S.S. Sacramento Ascona si impegna a rendere attento il nuovo proprietario dell'esistenza e del contenuto del presente accordo.

3.

Nel caso in cui la Caneparia del S.S. Sacramento Ascona dovesse disattendere l'impegno di cui al punto n. 2, previa diffida, il Comune di Ascona potrà revocare l'autorizzazione di cui al punto n. 1.

Ascona, 10.6.2015

Per il Municipio:  
Per il Municipio di Ascona  
Il Sindaco

La Segretaria:

Per la Caneparia del S.S. Sacramento Ascona

Allegata (quale parte integrante del presente accordo)

mappa comprendente il fondo e le strade in oggetto

Cesid. Bulohi Velohi



## Misurazione ufficiale

1:1 000

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.  
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

*Cloud. Bulohi Wehik*