

telefono  
fax  
e-mail

Croglio 1  
6980 Castelrotto  
091 611 20 30  
091 606 39 29  
info@croglio.ch



COMUNE DI CROGLIO



Funzionario  
incaricato

Simona Scarmignan

Telefono  
e-mail

091 611 20 30  
info@croglio.ch

## Avviso d'asta pubblica volontaria nel Comune di Croglio

Il Municipio di Croglio, previa autorizzazione concessa dal Consiglio comunale, avvisa che il giorno di

**venerdì 11 ottobre 2019, alle ore 14.30,**

si terrà presso il Municipio di Croglio, Croglio 1, 6980 Castelrotto, un'asta pubblica volontaria per la vendita del seguente bene immobile, sito sul territorio del Comune di Croglio e meglio:

- **Mappale no. 417 RFD Croglio**

Situato in località di Fontana di Lüsc, il fondo, privo di infrastrutture, si trova in zona boschiva di PR ed è soggetto alla zona di protezione delle captazioni di acqua potabile e aree di protezione delle acque sotterranee. Dista circa 100 metri dalla strada cantonale.

Il mappale è così descritto a Registro fondiario:

**Particella n. 417**

Ubicazione: Fontana di Lüsc

A	edificio	mq. 79
NE	superficie non edificata	mq. 1'584
	- acque	
	- bosco	

---

Totale mq. 1'663

La costruzione sul fondo è catalogata come rilevato 4; può essere oggetto di interventi conformi alle disposizioni dell'art. 24 della LPT e degli artt. 71 e segg. della LALPT, miranti a mantenerla o qualificarla.

**Piede d'asta CHF 50'000.00, pari all'80% del valore venale peritale.**

### Ispezione dei fondi

Non saranno organizzati sopralluoghi; l'oggetto messo all'asta può essere visionato dagli interessati in ogni momento.

### Perizia estimativa

Per l'oggetto d'asta è disponibile una perizia estimativa comprensiva di una descrizione dettagliata della situazione generale e dell'oggetto stimato, dei criteri di valutazione, del valore venale e di un'ampia documentazione, che permette di valutare ubicazione, tipologia e valore del bene.

### Condizioni e capitolato d'asta

Le condizioni d'asta possono essere consultate e scaricate gratuitamente dal sito internet [www.croglia.ch](http://www.croglia.ch) o richieste in forma cartacea, previo pagamento di un importo di CHF 20.00, alla Cancelleria comunale.

L'asta sarà diretta dal notaio avv. Massimo Respini, notaio, dello Studio legale e notarile Respini Jelmini Beretta Piccoli, Lugano.

PER IL MUNICIPIO

la Sindaca:  la Segretaria: 

 *Margherita Manzini* *Simona Scarmignan*

Croglia, 3 settembre 2019

telefono 6980 Castelrotto  
091 611 20 30  
fax 091 606 39 29  
e-mail info@croglio.ch

Funzionario  
incaricato Simona Scarmignan

Telefono 091 611 20 30  
e-mail info@croglio.ch



COMUNE DI CROGLIO



## Capitolato d'asta pubblica volontaria nel Comune di Croglio

### 1. Oggetto dell'asta

Così autorizzato dal Consiglio comunale, il Comune di Croglio aliena il seguente bene:

#### Mappale ex Grotto Devincenti

Situato in località di Fontana di Lüsc, il fondo, privo di infrastrutture, si trova in zona boschiva di PR ed è soggetto alla zona di protezione delle captazioni di acqua potabile e aree di protezione delle acque sotterranee. Dista circa 100 metri dalla strada cantonale.

Il mappale no. 417 RFD di Croglio, di complessivi 1663 m<sup>2</sup>, è così descritto a Registro fondiario:

#### **Particella n. 417**

Ubicazione: Fontana di Lüsc

A	edificio	mq.	79
NE	superficie non edificata	mq.	1'584
	- acque		
	- bosco		
Totale		mq.	1'663

La costruzione sul fondo è catalogata come rilevato 4; può essere oggetto di interventi conformi alle disposizioni dell'art. 24 della LPT e degli artt. 71 e segg. della LALPT, miranti a mantenerla o qualificarla.

Il fondo non fa parte di un'azienda agricola e non è utilizzato per scopi agricoli.

A carico del bene immobile in oggetto non è iscritta alcuna menzione ai sensi dell'art. 32dbis cpv. 4 LPAmb e lo stesso non è iscritto nel catasto dei siti inquinati pubblicato ([www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)).

**Piede d'asta CHF 50'000.00.**

### 2. Proprietà

Proprietario dell'immobile è il Comune di Croglio.

### 3. Luogo e data dell'asta

L'asta è stata fissata per il giorno di **venerdì 11 ottobre 2019, alle ore 14.30**, presso il Municipio di Croglia, Croglia 1, 6980 Castelrotto.

Il Municipio provvederà a pubblicare l'asta 2 volte sul Foglio ufficiale del Cantone Ticino, all'Albo comunale, sul Sito web del Comune e sulle principali testate giornalistiche del Cantone Ticino.

### 4. Sopralluoghi e condizioni d'asta

Non saranno organizzati sopralluoghi; l'oggetto messo all'asta può essere visionato dagli interessati in ogni momento.

Le condizioni d'asta possono essere consultate e scaricate gratuitamente dal sito internet [www.croglio.ch](http://www.croglio.ch) o richieste in forma cartacea, previo pagamento di un importo di CHF 20.00, alla Cancelleria comunale.

### 5. Offerte e aggiudicazione

5.1. L'incanto sarà diretto e bandito dal notaio incaricato (in seguito notaio), 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 è 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 sono parte integrante del fascicolo d'asta.

Per l'oggetto d'asta è disponibile una perizia estimativa comprensiva di una descrizione dettagliata della situazione generale e dell'oggetto stimato, dei criteri di valutazione, del valore venale e di un'ampia documentazione, che permette di valutare ubicazione, tipologia e valore del bene.

5.3. Le offerte fatte sotto condizioni o riserve o indeterminate quanto al loro importo non possono essere accettate.

**Le offerte fatte per iscritto, che devono pervenire alla Cancelleria comunale Croglia 1, 6980 Castelrotto, entro il giorno di mercoledì 9 ottobre 2019, alle ore 12.00, 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 in originale con firma autenticata o, nel caso di organi di società, l'estratto ufficiale, in

originale e aggiornato, del Registro di commercio della società rilasciato dal competente Ufficio del registro di commercio).

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 dichiarate 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 ed esse saranno tenute solidalmente responsabili per tutti gli obblighi risultanti dall'aggiudicazione.

## **6. 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 decisione di non assoggettamento alla LAFE, l'aggiudicazione potrà avvenire soltanto se accompagnata dalla prova 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 decisione, 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, rispettivamente della decisione di non assoggettamento alla 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 sarà allestito in forma di brevetto.

## **8. Offerta minima e condizione di pagamento**

8.1 Il piede d'asta è definito in CHF 50'000.00

8.2. Le offerte che non superano quella precedente di CHF 500.00 non saranno ammesse.

8.3. Al momento della delibera l'aggiudicatario è tenuto a versare direttamente nelle mani del notaio un acconto sul prezzo di vendita, pari al 10 % del piede d'asta, in contanti, o mediante un assegno a favore del Comune di Croglia rilasciato da una primaria Banca svizzera.

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

Trascorso infruttuosamente il termine per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri di cui sopra 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, 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 5 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 essere pagate in contanti senza imputazione sul prezzo di aggiudicazione, tutte le spese relative all'asta (in particolare capitolato e pubblicazioni), per il bollo, notarili e di trapasso a Registro fondiario. L'eventuale imposta sull'utile immobiliare è invece a carico della parte alienante.

## **9. Iscrizione a Registro fondiario / trapasso del possesso e della proprietà**

Il notaio provvederà all'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario dopo il pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione e degli oneri di cui al punto 8.

Il trapasso del possesso e della proprietà con i relativi diritti e obblighi avverrà con l'iscrizione 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, l'art. 54 della Legge federale sul contratto di assicurazione, l'Ordinanza federale concernente gli impianti elettrici a bassa tensione, i limiti di amianto e radon, le zone di Piano regolatore, la legge cantonale edilizia, la legge federale sulla pianificazione del territorio e la relativa ordinanza, 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 Lugano.

PER IL MUNICIPIO  
la Sindaca:  la Segretaria:   
  
Margherita Manzini Simona Scarmignan

Croglia, 3 settembre 2019