



Comune di Gambarogno

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

Mercoledì, 27 novembre 2019, alle ore 16:00, presso il Salone comunale, p.t. della Casa Comunale, in Via Cantonale 138, 6573 Magadino.

### 1. Oggetti dell'asta

Così autorizzato dal Consiglio comunale, il Municipio di Gambarogno aliena i seguenti beni:

#### Stabile di appartamenti a Ranzo S'Abbondio (part. 100 RFD Gambarogno-Sant'Abbondio)

Lo stabile di appartamenti è sito al mappale no. 100 RFD, a Ranzo/Sant'Abbondio, con accesso diretto dalla strada litoranea cantonale.

Si tratta di un vecchio edificio riattato nella seconda metà degli anni ottanta (progetto 1985) ricavando tre appartamenti. La struttura architettonica originale dell'abitazione è stata mantenuta.

L'edificio si sviluppa su tre piani: al piano terra si trova un appartamento di 3 locali e un grande locale deposito indipendente, al primo piano un appartamento di 4 locali e al 2° piano un appartamento di 3 locali.

Ogni appartamento è accessibile in modo indipendente, senza alcun collegamento interno. L'edificio è riscaldato con stufe a legna e radiatori elettrici.

Composizione del fondo:

#### Particella n. 100

d	corte	mq.	7
A	abitazione	mq.	78
B	portico/terrazza	mq.	12
C	rustico	mq.	49
E	lavatoio	mq.	3
Totale		mq.	149

Il fondo è inserito secondo il vigente Piano regolatore in zona NV3 nucleo di villaggio.

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 650'000.

Via Cantonale 138  
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00  
Fax: +41 91 786 84 01

[info@gambarogno.ch](mailto:info@gambarogno.ch)  
[www.gambarogno.ch](http://www.gambarogno.ch)

Città dell'energia

Gambarogno  
Comune da vivere

### **Ex casa comunale di Sant'Abbondio, con appartamento (part. 26 RFD Gambarogno-Sant'Abbondio)**

Lo stabile dell'ex Cancelleria comunale è sito al mappale no. 26 RFD, nel nucleo di Sant'Abbondio; l'edificio non è raggiungibile con mezzi veicolari e non dispone di posteggio proprio. Posteggi pubblici sono disponibili nelle vicinanze.

L'edificio si sviluppa su tre livelli. Nel seminterrato troviamo un locale disponibile (ex archivio) e due vecchie cantine a volta, al piano terra gli ex locali amministrativi (cancelleria, sala delle assemblee) e un locale wc, al piano rialzato un piccolo appartamento di 2 ½ locali, di tipo secondario. Ogni livello è accessibile in modo indipendente, nessun collegamento interno tra i piani.

Composizione del fondo:

#### **Particella n. 26**

b	corte	mq.	107
A	municipio abitazione	mq.	111
Totale		mq.	218

Il fondo è inserito secondo il vigente Piano regolatore in zona NV3 nucleo di villaggio.

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 420'000.**

---

### **Ex magazzino comunale di Gerra (part. 81 RFD Gambarogno-Gerra)**

Lo stabile dell'ex magazzino comunale è sito al mappale no. 81 RFD, sulla strada cantonale che sale da Gerra verso Ronco.

L'edificio si sviluppa su due livelli. Un locale autorimessa/deposito al piano terra e un locale magazzino/deposito con servizio igienico al piano superiore. Il piano superiore è accessibile da una scala interna. Lo stabile è regolarmente allacciato alla rete dell'acqua potabile, alla canalizzazione e alla rete elettrica.

La costruzione è di tipo prefabbricato massiccio con pareti e solette in calcestruzzo. La struttura portante è in buono stato e necessita unicamente di un intervento di tipo conservativo.

Composizione del fondo:

#### **Particella n. 81**

A	edificio	mq.	40
NE	superficie non edificata - humus	mq.	35
Totale		mq.	75

Il fondo è inserito secondo il vigente Piano regolatore come area per edifici e attrezzature d'interesse pubblico.

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; per lo stesso non si trova riscontro nel catasto dei siti inquinati pubblicato ([www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)) e non si hanno informazioni che lo stesso è un sito inquinato.

**Piede d'asta CHF 325'000.**

---

### **Terreno edile, non edificato a Caviano (part. 243 RFD Gambarogno-Caviano)**

Il terreno edificabile è sito al mappale no. 243 RFD, in località Campone-Scaiano, a Caviano.

La proprietà ha diretto accesso veicolare sulla strada comunale, con la quale confina a nord. Si tratta di un appezzamento di terreno libero, non edificato e regolarmente falciato.

Il terreno si trova in una posizione privilegiata, esposta a nord, terrazzato e con vista sul Lago Maggiore.

Composizione del fondo:

#### **Particella n. 243**

a	prato	mq.	904
---	-------	-----	-----

Il fondo è inserito secondo il vigente Piano regolatore in zona residenziale semi intensiva. 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 380'000.**

---

### **Mappale con rustico diroccato, nucleo di Caviano (part. 430 RFD Gambarogno-Caviano)**

Il mappale no. 430 RFD di Gambarogno-Caviano, di 122 m<sup>2</sup>, è comprensivo di un riale, un terreno e un fabbricato diroccato di 22 m<sup>2</sup>.

Composizione del fondo:

#### **Particella n. 430**

b	riale	mq.	4
c	incolto	mq.	96
A	fabbricato	mq.	22
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>122</b>

Il fondo è inserito secondo il vigente Piano regolatore in zona NV3 nucleo di villaggio.

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 29'600.00, pari all'80% del valore venale peritale.**

---

### **Appezamento di terreno incolto, sito in zona edificabile, nella frazione di Piazzogna (part. 140 RFD Gambarogno-Piazzogna)**

Appezamento di terreno incolto, edificabile, sito al mappale no. 140 RFD Gambarogno-Piazzogna. Il terreno, regolarmente falciato, non confina con la strada e non è accessibile con mezzi veicolari. A monte e a valle confina con due sentieri comunali.

Dai valori calcolati risulta che sul mappale 140 RFD si può costruire un edificio di due o tre piani con un'occupazione di 116 mq e una superficie utile lorda di 194 mq. Indicativamente, una casa uni o bifamiliare di 5-6 locali o due piccole case di 3-4 locali (da verificare con un progetto).

**Gli accessi e i posteggi possono essere garantiti abbinando l'acquisto dei mappali no. 145 e 146 RFD Gambarogno-Piazzogna, pure di proprietà del Comune di Gambarogno. L'acquisizione di questi scorpori di terreno potrà avvenire a trattative dirette con il Municipio, sulla scorta di delega di competenza.**

Composizione del fondo:

#### **Particella n. 140**

NE	superficie non edificata	mq.	387
	- humus		

Il fondo è inserito secondo il vigente Piano regolatore in zona "R2 residenziale estensiva".

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; per lo stesso non si trova riscontro nel catasto dei siti inquinati pubblicato ([www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)) e non si hanno informazioni che lo stesso è un sito inquinato.

**Piede d'asta CHF 153'600.00, pari all'80% del valore venale peritale.**

---

## 2. Proprietà

Proprietario degli immobili è il Comune di Gambarogno.

## 3. Luogo e data dell'asta

L'asta è stata fissata per il giorno di **mercoledì, 27 novembre 2019, alle ore 16:00**, presso il Salone comunale, p.t. della Casa Comunale, in Via Cantonale 138, 6573 Magadino.

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

## 4. Sopralluoghi e condizioni d'asta

Con ritrovo direttamente sul posto saranno eseguiti i seguenti sopralluoghi:

### Martedì, 19 novembre 2019

- dalle ore 13.30 alle 15.00, ex Casa comunale di Sant'Abbondio;
- dalle ore 15.30 alle 17.00, stabile di appartamenti a Ranzo S'Abbondio.

### Giovedì, 21 novembre 2019

- dalle ore 13.30 alle 15.00, ex Magazzino comunale di Gerra.

Le condizioni d'asta possono essere consultate e scaricate gratuitamente dal sito internet [www.gambarogno.ch](http://www.gambarogno.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 ogni 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 planimetrica, pianificatoria e fotografica, che permettono in modo chiaro 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 in Via Cantonale 138, 6573 Magadino entro il giorno di lunedì, 25 novembre 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 curatelato, 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, i fondi saranno loro aggiudicati 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 singolarmente per ogni oggetto figurante al punto 1 del presente capitolato.

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 Gambarogno 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), 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, 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, 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 dei fondi, ovvero il Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna.

**PER IL MUNICIPIO**

<p>Il Sindaco</p>  <p>Tiziano Ponti</p>		<p>Il Segretario</p>  <p>Alberto Codiroli</p>
--	---	--

Magadino, 7 ottobre 2019 / Risoluzione municipale no. 1161