

**Avviso d'incanto pubblico relativo al fondo  
part. no. 678 RFD Verzasca-Brione**

*Il sottoscritto notaio avv. Mirko Maggetti, Largo Zorzi 12, 6600 Locarno avvisa che il giorno di venerdì 14 febbraio 2025 alle ore 09:00 si terrà presso la Casa comunale di Vogorno (Comune di Verzasca) un incanto pubblico per la vendita del seguente bene immobile sito in territorio del Comune di Verzasca-Brione, zona RFD:*

**Fondo: Part. no. 678 – Ubicazione: Piè**

A edificio	mq.	40
NE superficie non edificata		
- humus	<u>mq.</u>	<u>48</u>
Totale	mq.	88

**Luogo e data dell'asta:** Casa comunale di Vogorno (Comune di Verzasca), Via S. Antonio 5, 6632 Vogorno, venerdì 14 febbraio 2025 alle ore 09:00.

**Piede d'asta:** CHF 40'000.00

**Ispezioni del fondo:** organizzati per i giorni di venerdì 17 gennaio 2025 alle ore 14:00 e venerdì 31 gennaio 2025 alle ore 14:00.

**Le condizioni e il capitolato d'asta** possono essere richiesti al notaio avv. Mirko Maggetti, Largo Zorzi 12, 6600 Locarno (091/751 86 62), gratuitamente in forma elettronica e dietro indennizzo di CHF 100.00 in forma cartacea.

**Locarno, gennaio 2025**

**Il notaio incaricato:**

  
**avv. Mirko Maggetti**

**Asta pubblica volontaria  
fondo part. no. 678 RFD  
Verzasca-Brione**

# **INDICE**

- 1. Capitolato d'asta**
- 2. Estratto fondo part. no. 678 RFD  
Verzasca-Brione**
- 3. Rapporto tecnico e valutazione Ing.  
Fausto Mordasini novembre 2024**

## CAPITOLATO D'ASTA PUBBLICA VOLONTARIA

### 1. Oggetto dell'asta

La seguente proprietà sita nel territorio del Comune di Verzasca-Brione, Zona RFD, viene messa all'asta.

#### Fondo part. no. 678

Ubicazione: Piè

A	edificio	mq.	40
NE	superficie non edificata - humus	<u>mq.</u>	<u>48</u>
Totale		mq.	88

### 2. Proprietà

La proprietà è intestata all'Ufficio dei registri alla comunione ereditaria composta da:

- Ambrosini Franco Aurelio;
- Bachmann-Ambrosini Beatrice Rosangela;
- Grgic Chiriaco Marija;
- Marzorini Agostino;
- Marzorini Arnoldo;
- Marzorini Giuseppina;
- Marzorini Maria;
- Matasci Regina;
- Pisciolì Gemma;
- Pura Assunta;
- Togni Giovanna Agnese.

### 3. Luogo e data dell'asta

L'asta è stata fissata per il giorno di venerdì 14 febbraio 2025 alle ore 09:00 presso la Casa comunale di Vogorno (Comune di Verzasca).

Il Notaio provvederà inoltre a pubblicare la vendita 1 volta sul quotidiano laRegion, 2 volte sul Foglio Ufficiale cantonale e agli albi comunali del Comune di Verzasca e dei 2 Comuni vicini di Gordola e Cugnasco-Gerra.

### 4. Sopralluoghi e condizioni d'asta

Saranno organizzati 2 sopralluoghi dallo scrivente notaio per i giorni di venerdì 17 gennaio 2025 e venerdì 31 gennaio 2025 alle ore 14:00.

Le condizioni d'asta, comprensive del capitolato d'asta, dell'estratto della proprietà e del rapporto tecnico e valutazione possono essere richieste al Notaio Mirko Maggetti gratuitamente in forma elettronica ([mm@mirkomaggetti.ch](mailto:mm@mirkomaggetti.ch)) oppure in formato cartaceo dietro corresponsione di un indennizzo di CHF 100.00 (franchi svizzeri cento).

Inoltre sono scaricabili dal sito [www.verzasca.swiss](http://www.verzasca.swiss)

## **5. Offerte e aggiudicazione**

- 5.1. L'incanto sarà diretto e bandito dal Notaio incaricato, che aggiudicherà il fondo al miglior offerente dopo le tre chiamate di rito. Il Notaio aggiudicherà il fondo dopo la terza e ultima chiamata dell'offerta più elevata nella misura in cui nessun'altra offerta superiore sarà stata presentata nei pochi secondi di silenzio che segue la terza chiamata.
- 5.2. Il fondo verrà aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia da parte dei venditori, salvo quelle previste imperativamente dalla legge (art. 199 CO), il tutto in base alle risultanze del Registro fondiario definitivo il cui estratto risulta allegato e parte integrante del fascicolo d'asta.

Le parti prendono atto che il fondo viene aggiudicato assieme ad eventuali oggetti che si dovessero ancora trovare nell'edificio, motivo per cui l'aggiudicatario dovrà assumere eventuali spese di smaltimento degli stessi.

- 5.3. Le offerte fatte sotto condizioni o riserve o indeterminate quanto al loro importo 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 del Registro di commercio della società).

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 da un documento che provi l'idoneità all'acquisto ai sensi della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (LAFE).

In caso di dubbio su tale prova o in mancanza della stessa, l'aggiudicazione sarà subordinata all'ottenimento della relativa autorizzazione o dichiarazione, la cui richiesta andrà inoltrata a cura dell'aggiudicatario entro 40 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 e condizione di pagamento**

8.1. Il piede d'asta è fissato in complessivi CHF 40'000.00.

8.2. Le offerte che non superano quella precedente di CHF 1'000.00 non saranno ammesse.

8.3. Al momento della delibera, quindi al giorno dell'asta, indipendentemente dalla sua sottomissione o meno alla procedura LAFE (pto. 6), l'aggiudicatario è tenuto a versare un acconto sul prezzo di vendita pari a CHF 7'000.00 (franchi svizzeri settemila) in contanti oppure mediante un assegno a favore del Notaio oppure ancora mediante una dichiarazione irrevocabile e incondizionata di pagamento a favore del Notaio medesimo rilasciata da una primaria banca svizzera.

In caso di mancato versamento dell'anticipo di CHF 7'000.00 (franchi svizzeri settemila), l'asta sarà annullata e sarà indetta una nuova asta alle medesime condizioni della precedente. L'aggiudicatario inadempiente risponderà di tutti i danni e dell'eventuale minor ricavo relativo al nuovo incanto.

8.4. 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 dovranno 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, la tassa d'iscrizione a Registro fondiario e l'imposta di bollo dovranno essere versati al Notaio entro 40 giorni dalla crescita in giudicato della decisione LAFE, mentre le spese relative alla procedura d'asta dovranno essere pagate al Notaio entro 40 giorni dall'asta indipendentemente dal rilascio dell'autorizzazione o di una dichiarazione di non assoggettamento conformemente alla LAFE.

L'aggiudicatario si rende responsabile personalmente di finanziare l'acquisto. Il Notaio rogante viene dispensato da ogni pratica e responsabilità in tal senso.

8.5. L'anticipo di CHF 7'000.00 (franchi svizzeri settemila) varrà quale pena di recesso nel caso in cui il trapasso non si perfezionasse per motivi riferiti all'aggiudicatario (ivi comprese la mancata autorizzazione o la mancata dichiarazione di non assoggettamento conformemente alla LAFE) o nel caso in cui il saldo del prezzo di vendita non dovesse essere versato entro 40 giorni dall'aggiudicazione oppure entro 40 giorni dalla crescita in giudicato della decisione LAFE.

In caso di ritardo nel pagamento del saldo del prezzo di vendita, l'aggiudicazione sarà annullata previa diffida dell'amministratore della successione di dar seguito al pagamento "nel termine di grazia" di 15 giorni (computati dalla data d'invio della diffida in questione, indipendentemente dunque dalla sua ricezione o meno da parte dell'aggiudicatario in mora).

8.6. 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 venditrice.

## **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 dell'anticipo dei costi indicati al punto 8.6 del presente atto.

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, nonché l'art. 54 della Legge federale sul contratto di assicurazione, l'Ordinanza federale concernente gli impianti elettrici a bassa tensione che prevede l'obbligo di far revisionare l'impianto elettrico, i limiti di amianto e radon, le zone di piano regolatore, la Legge cantonale edilizia, la LDFR, le normative che prevedono il limite di residenze secondarie in base alla Legge sulle abitazioni secondarie, ecc.

In questo senso i proprietari ed il Notaio sono espressamente dispensati da ogni verifica 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.

Locarno, gennaio 2025

  
Avv. Mirko Maggetti, Notaio

Locarno, 07.01.2025

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** VERZASCA-BRIONE  
**Numero fondo:** 678 eGRID: CH254802850785

Superficie totale: m<sup>2</sup> 88  
Ubicazione: Piè  
Numero piano: 4  
Intavolazione nel SIFTI: 28.04.2000

### COPERTURA DEL SUOLO

A	m <sup>2</sup>	40	EDIFICIO
NE	m <sup>2</sup>	48	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

### PROPRIETA'

#### COMUNIONE EREDITARIA

- AMBROSINI FRANCO AURELIO, 14.03.1962
- BACHMANN-AMBROSINI BEATRICE ROSANGELA, 22.10.1957
- GRGIC CHIRIACO MARIJA, 24.09.1976
- MARZORINI AGOSTINO, 14.10.1909
- MARZORINI ARNOLDO, 28.01.1913
- MARZORINI GIUSEPPINA, 21.01.1921
- MARZORINI MARIA, 01.09.1906
- MATASCI REGINA, 04.09.1919
- PISCIOLI GEMMA, 29.06.1911
- PURA ASSUNTA, 26.10.1914
- TOGNI GIOVANNA AGNESE, 17.12.1907

Modo di acquisto

SUCCESSIONE, DG 14290/07.12.2023

### SERVITU'

Nessuna servitù.

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

**ANNOTAZIONI**

Nessuna.

**MENZIONI**

Nessuna.

**DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE**

Nessuno.

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

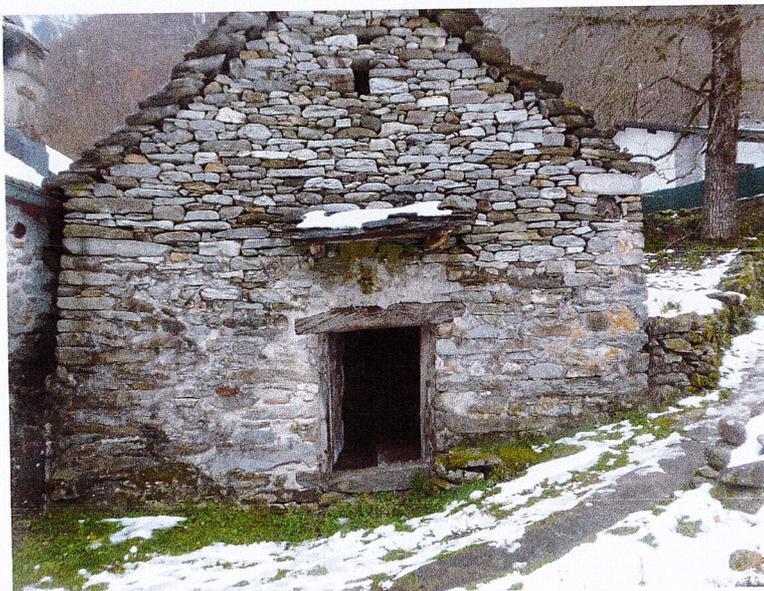
Nessuna.

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

**Oggetto:** Rustico a Brione Verzasca zona Pié

**Proprietà:** C.Ereditaria Ambrosini, Bachmann, Grgic  
Marzorini, Matasci, Pisciolli, Pura, Togni

**Rapporto tecnico e valutazione oggetto  
Comune di Verzasca – Brione al part. no. 678 RFD**



**Locarno, novembre 2024**

## INCARICO

L'avvocato Mirko Maggetti legale della CE, mi ha incaricato di verificare, previo sopralluogo, la situazione del rustico a Brione Verzasca e indicare il valore venale dell'oggetto.

## ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO

Per l'allestimento del rapporto ho operato nel seguente modo:

- Presa visione incarico.
- Sopralluogo, rilievi e documentazione fotografica.
- Stesura rapporto e consegna in **2 copie cartacee e mail**

## COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

### UBICAZIONE:

L'oggetto da valutare è situato in valle Verzasca a Brione.

La distanza in linea d'aria dalla strada cantonale è di solo 15 m circa.

Dal posteggio lungo via Gera il posto è raggiungibile attraverso via Pié con una distanza di 30 m (2-3 min.)

### CONTENUTI:

Il particellare di complessivi 88 mq presenta una costruzione di 40 mq.

Si tratta della tipica stalla, un tempo adibita a ricovero del bestiame al P. terreno e fienile a quello superiore.

**Situazione dell'edificio:** La muratura in sasso, con parziale malta alla parte bassa e a secco per il fienile dimostra che l'esecuzione è stata fatta in 2 fasi successive. Quella inferiore lo stato è migliore e complessivamente non crea problemi (priva di depressioni o pance).

La parte alta non di buona esecuzione non presenta problemi di stabilità

Il controllo della travatura del pavimento del solaio è buona, e non presenta danneggiamenti.

### **Tetto:**

La copertura è in piode, vecchie e l'esecuzione sin dall'inizio non è buona.

In effetti l'esecuzione è approssimativa con "piode" di diverso spessore.

In ogni caso la situazione benchè non ottimale non presenta situazioni preoccupanti. In effetti per la falda vicino alla costruzione al part. 677, confinante ma non con parete in comune (intercapedine 15-20 cm) la situazione presenta alcune lastre "scivolate" verso il basso. Non tali da dover intervenire in tempi brevi.

La copertura va sostituita ma attualmente non presenta problemi che necessitano di urgenti interventi.

## VALORI BASE

L'oggetto si trova in zona nucleo, di conseguenza la ristrutturazione permette la trasformazione in abitazione.

La cubatura SIA (esclusa la copertura) è di:  $\text{mq } 40 \times 3.10 = \underline{\text{mc } 124.000}$

Nelle immediate vicinanze sono presenti oltre al posteggio pubblico, acqua, luce e telefono.

Il centro del paese è raggiungibile a piedi in pochi minuti.

### VALORI

#### Edificio:

Muratura in granito, in parte a "secco", discreto stato.

Il valore di riferimento viene indicato in Fr. 200.--/mc/SIA

#### Terreno:

Nella situazione di terreno edificabile (R2) non è possibile eseguire una costruzione di 40 mq. Di conseguenza il valore del terreno è più alto rispetto a uno in zona R2.

Per questi motivi e la facilità di accesso e la tranquillità della zona, il prezzo da indicare è di Fr. 200.--/mq

**VALORE REALE**

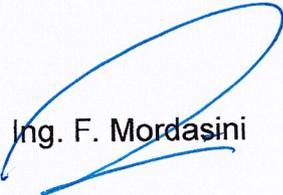
Edificio:						
(stalla)	mc	124.000	x	200.--	=	Fr. 24'800.—
Terreno:	mq	88.00	x	200.--	=	Fr. 17'600.—
				Totale		Fr. 42'400.—

**VALORE VENALE**

Il valore venale di riferimento viene indicato in:

**Fr. 40'000.--**

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza, ringrazio per l'incarico

  
Ing. F. Mordasini

