COMUNE DI MORCOTE

Messaggio municipale no. 954

Concernente la vendita della quota di comproprietà di 2/8 della particella no. 155, di proprietà del Comune di Morcote e situata nel Comune di Lugano Cureggia

6922 Morcote, 2 settembre 2015

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

nel corso del 1993 i signor Alfons e Marianne Duda hanno donato a Comune di Morcote 2/8 della particella no. 155 (vedi planimetria allegata) situata nella frazione di Cureggia nel Comune di Lugano. La particella in questione serve quale accesso alla proprietà dei signori Charles Holestein e Roland Jufer come pure ad altre particelle.

I signori Holestein e Jufer hanno quindi chiesto al Comune di poter ritirare la nostra quota a parte.

Il Comune non ha alcun interesse nel mantenere questa proprietà, e per questo motivo ha dato il proprio assenso alla vendita, riservata comunque la competenza di questo Legislativo.

Su incarico del Municipio, l'ing. Roberto Pra ha allestito una perizia sul valore della proprietà, stabilendo il prezzo della quota a parte in fr. 19'500.--, importo accettato dagli acquirenti.

Il bene in questione è allibrato a bilancio sotto i beni patrimoniali e può quindi essere alienato senza alcun problema.

Visto quanto precede vi invitiamo a voler

risolvere

1. **E' approvata la vendita della quota a parte di 2/8 della particella no. 155 sita nel Comune di Lugano Cureggia ai signori Charles Holenstein e Roland Jufer, di proprietà del Comune di Morcote.**
2. **Il prezzo di vendita viene fissato in fr. 19'500.--.**
3. **Il Municipio è autorizzato a firmare tutti gli atti inerenti la vendita della quota a parte di 2/8 della particella no. 155 sita nel Comune di Lugano Cureggia.**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Nicola Brivio

MUNICIPIO DI MORCOTE

Il Segretario

Luca Cavadini

Per esame e rapporto

Gestione	Legislazione e petizioni
●	

Approvato con Risoluzione municipale no. 354 del 2 settembre 2015

Allegati: bozza istromento compra vendita
Perizia Ing. Roberto Prà

... (...) ---------- 1

Lugano, ... duemilaquindici ----------

---------- ....2015 ----------

Dinanzi al sottoscritto Avv. Alfio Mazzola, notaio in Lugano, sono personalmente comparsi ----------
---
Avv. Nicola BRIVIO, nato il ... (...) ... ... (...), di sesso maschile, ... (stato civile), da ... in 6922 Morcote, Via ..., ----------
legittimatosi mediante carta di identità svizzera/ passaporto svizzero n. .. (...) rilasciata/o in data ... (...) ... ... (...), ----------
e ----------
Luca CAVADINI, nato il ... (...) ... ... (...), di sesso maschile, ... (stato civile), da ... in ..., Via ..., ---
legittimatosi mediante carta di identità svizzera/ passaporto svizzero n. .. (...) rilasciata/o in data ... (...) ... ... (...), ----------
---
nella loro qualità di Sindaco il primo e di Segretario Comunale il secondo del lodevole ----------
COMUNE DI MORCOTE, Morcote, IDI - numero d'identificazione dell'impresa CHE-114.925.927, ----------
e meglio come risulta dall'allegato estratto del verbale della seduta del Consiglio comunale (inserto A), --------
---
per una parte (detta anche venditrice), ----------

Charles Holenstein, fu Karl, nato il 27 (ventisette) gennaio 1942 (millenovecentoquarantadue), di sesso maschile, coniugato, da Sulgen (SG) in Leibstadt (AG), --
legittimatosi mediante carta di identità svizzera/ passaporto svizzero n. .. (...) rilasciata/o in data ... (...) ... ... (...), ----------

e ----------
Roland Jufer, fu Georges, nato il 17 (diciassette) febbraio 1947 (millenovecentoquarantasette), di sesso maschile, coniugato, da Melchnau (BE) in Sulz (AG), -----
legittimatosi mediante carta di identità svizzera/ passaporto svizzero n. .. (...) rilasciata/o in data ... (...) ... ... (...), ----------
---
per l'altra parte (detta anche acquirenti), ----------
---
i quali mi invitano a far constare da pubblico istrumento il seguente atto di ----------
---
---------- **COMPRAVENDITA IMMOBILIARE** ----------

Premesse: ----------
---

a. Il Comune di Morcote è proprietario della quota di comproprietà di 2/8 (due/ottavi) (quota A) della particella n. 155 (centocinquantacinque) sita in territorio del Comune di Lugano-Cureggia RFD. -------
---
Il Comune di Morcote dichiara che il predetto fondo non costituisce parte integrante di un'azienda agricola, non è affittato a terzi (neppure a scopi agricoli) e non è adibito per lo svolgimento di attività agricola. ----------
---

b. Per quanto concerne la situazione attuale a Registro fondiario della predetta particella, si fa riferimento alla scheda informativa che il notaio ha scaricato da SIFTI (Sistema d'Informazione Fondiaria del Cantone Ticino) e che viene annessa al presente atto quale inserto B. ----------
---

Rozzo del 22.07.2015

c. Charles Holenstein e Roland Jufer sono già comproprietari del predetto immobile, per cui per cui il diritto di prelazione legale dei comproprietari ex art. 682 del Codice civile non è applicabile. ----------
---

d. Gli acquirenti confermano che il notaio li ha orientati in merito al contenuto essenziale e al significato delle servitù, menzioni, annotazioni e diritti di pegno immobiliare iscritti a Registro fondiario. -----
---

e. Il predetto fondo è situato, secondo il Piano regolatore in vigore e sulla scorta della dichiarazione del 17 (diciassette) aprile 2014 (duemilaquattordici) del Comune di Lugano, in zona "RE (residenziale estensiva) e sedime esproprio (ca. mq 31)". ----------
---

f. La particella n. 155 (centocinquantacinque) RFD di Lugano-Cureggia non è iscritta nel catasto dei siti inquinati pubblicato sul sito www.ti.ch/oasi. --------
Il predetto fondo non risulta inoltre neppure iscritto (i) nel catasto dei siti inquinati nel settore dei trasporti pubblici (CSIN UFT) pubblicato su www.map.geo.admin.ch, (ii) nel catasto dei siti inquinati DDPS (Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport) pubblicato su www.csi-ddps.ch o (iii) nel catasto dei siti inquinati nel settore degli aeroporti civili pubblicato su www.map.geo.admin.ch. ----------
---

Tutto ciò premesso e a valere quale parte integrante del presente atto, le parti convengono quanto segue: --------

---

1. ----------

Il Comune di Morcote vende a Charles Holenstein, che accetta e acquista, il seguente bene immobile sito in territorio del **Comune di Lugano-Cureggia RFD:** ----------

quota di comproprietà di 1/8 (un/ottavo) (ossia metà della quota A) della ----------

particella n. 155 (centocinquantacinque) ----------

Ubicazione: Prato Lungo ----------

NE sup. non edificata di mq. 195 (centonovantacinque) ---

- rivestimento duro ----------
- humus ----------

---

2. ----------

Il Comune di Morcote vende a Roland Jufer, che accetta e acquista, il seguente bene immobile sito in territorio del **Comune di Lugano-Cureggia RFD:** ----------

---

quota di comproprietà di 1/8 (un/ottavo) (ossia metà della quota A) della ----------

particella n. 155 (centocinquantacinque) ----------

Ubicazione: Prato Lungo ----------

NE sup. non edificata di mq. 195 (centonovantacinque) ---

- rivestimento duro ----------
- humus ----------

---

3. ----------

Il prezzo è stabilito – a corpo e non a misura – in complessivi CHF 19'500.00 (diciannovemilacinquecento), e cioè CHF 9'750.00 (novemilasettecentocinquanta) per ciascuna quota di comproprietà di 1/8 (un/ottavo), ed è già stato versato dagli acquirenti fiduciariamente sul conto clienti del notaio, senza che produca interessi. --------

Bozza del 22.07.2015

Il notaio rogante è incaricato di iscrivere i trapassi di proprietà a Registro. ----------

---

Ad avvenuto rilascio da parte dell'Ufficio dei Registri della conferma dell'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro Fondiario a nome di Charles Holenstein, rispettivamente di Roland Jufer, il notaio provvederà irrevocabilmente: ----------

- all'estinzione e cancellazione di ogni ipoteca, legale e non, che avesse nel frattempo gravato il fondo senza il consenso degli acquirenti; ----------
- al versamento del saldo del prezzo alla venditrice, secondo sue istruzioni. ----------

---

4. ----------

I beni vengono venduti e acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, noto alle parti, liberi da diritti di pegno immobiliare. Le parti esonerano espressamente il sottoscritto notaio da ulteriori accertamenti a Registro Fondiario. ----------

---

Gli acquirenti danno atto di aver visionato i beni oggetto del presente atto e di essersi informati presso le competenti Autorità in merito a vincoli edilizi e pianificatori (compresa la problematica delle residenze secondarie) del fondo come pure in merito a eventuali procedure già previste di prelievo di contributi di miglioria, contributi di costruzione, contributi consortili e simili. ----------

---

Ad eccezione delle qualità promesse agli acquirenti nel presente contratto o precedentemente alla sua conclusione, è escluso - nei limiti di quanto disposto dagli articoli 192 capoverso 3 e 199 del Codice delle Obbligazioni - l'obbligo di garanzia della venditrice. --

5. ----------
Il trapasso del possesso, di utili e rischi, di diritti e obblighi agli acquirenti avviene con l'iscrizione del trapasso di proprietà dell'immobile compravenduto a Registro fondiario. ----------
---

6. ----------
I costi e le tasse (incluse le tasse di trapasso a registro fondiario) connesse con l'allestimento, la rogazione e l'iscrizione del presente contratto a Registro fondiario sono solidalmente a carico di Charles Holenstein e Roland Jufer; rimane riservata la responsabilità solidale della venditrice nei confronti del sottoscritto notaio giusta l'art. 27 cpv. 2 LTN. --------
Per il pagamento di questi importi e della parcella notarile Charles Holenstein e Roland Jufer hanno depositato prima della firma del presente atto l'importo di CHF ... (...) sul conto clienti del notaio rogante, senza che produca interessi. Il notaio è fin d'ora autorizzato a utilizzare questo importo per il pagamento dei predetti costi e tasse. ----------
---
L'eventuale imposta sugli utili immobiliari è a carico della venditrice, alla quale il notaio rogante consegna seduta stante i formulari per la relativa dichiarazione.

Un'eventuale commissione di intermediazione è esclusivamente a carico della venditrice. ----------
---

7. ----------
Il notaio rende espressamente edotte le parti circa l'istituto dell'ipoteca legale giusta gli articoli 183 e seguenti della Legge d'applicazione e complemento del Codice Civile a favore dello Stato, dei Comuni, delle corporazioni, dei consorzi e di altri enti di diritto

Bozza del 22.07.2015

pubblico cantonale per crediti di diritto pubblico cantonale aventi una relazione particolare con immobili siti nel Cantone conformemente all'art. 836 del Codice Civile. ----------

---

Il notaio rogante, conformemente a quanto disposto dall'articolo 254 della Legge Tributaria, ha in particolare esplicitamente informato le parti sull'esistenza, la portata e le conseguenze dell'istituto dell'ipoteca legale prevista dagli articoli 127 e 252-253a della Legge Tributaria, nonché dagli articoli 183 e seguenti della Legge d'applicazione e complemento del Codice Civile a garanzia del pagamento dei crediti d'imposta del Cantone e dei Comuni. Egli ha reso attente le parti che, fino al 31 (trentuno) dicembre 2021 (duemilaventuno), le ipoteche legali costituite entro il 31 (trentuno) dicembre 2011 (duemilaundici) sono opponibili senza iscrizione a registro fondiario e comprendono anche le imposte non ancora scadute che hanno una relazione particolare con l'immobile. ----------

---

Il notaio rogante ha inoltre anche esplicitamente informato le parti sull'obbligo per la venditrice - di regola - di effettuare il versamento di un deposito su un conto bancario del Cantone o di prestare una garanzia bancaria irrevocabile (art. 253a della Legge tributaria) a garanzia delle ipoteche legali costituite dopo il 1° (primo) gennaio 2012 (duemiladodici) e sugli effetti in caso d'inosservanza (e cioè, in particolare, per l'alienante la multa per violazione degli obblighi procedurali e per l'acquirente, in assenza del deposito, la mancanza dell'effetto liberatorio per il terzo proprietario del pegno, nei confronti del quale divengono quindi opponibili anche le ipoteche legali costituite dopo il 1° (primo) gennaio 2012 (duemiladodici)), come pure del fatto che è

però previsto l'esonero dal pagamento del deposito per i Comuni (con l'eccezione dei trasferimenti di immobili destinati ad attività economiche svolte in concorrenza con i privati). ----------

---

Dopo esser state informate di quanto precede, le parti dispensano esplicitamente il notaio dall'estinguere pubblici tributi che abbiano una relazione particolare con l'immobile compravenduto conformemente all'art. 836 del Codice Civile come pure dall'effettuare, con parte del prezzo, il predetto deposito liberatorio. ----------

---

8. ----------

Il Comune di Morcote con la firma del presente atto autorizza espressamente l'Ufficio del Registro Fondiario ad effettuare tutte le iscrizioni necessarie. ----------

Il notaio rogante viene incaricato congiuntamente dalle parti di notificare la presente compravendita all'Ufficio del Registro Fondiario per l'iscrizione così come a compiere ogni ulteriore pratica si rendesse a tale scopo necessaria od opportuna. ----------

---

9. ----------

Il notaio rende espressamente edotte le parti circa il fatto che: ----------

- nei confronti dello Stato le parti rispondono solidalmente per il pagamento della tassa di bollo all'Archivio Notarile (art. 23 cpv. 2 Legge sul bollo) e della tassa d'iscrizione a Registro Fondiario (art. 2 Legge sulle tariffe per le operazioni nel Registro fondiario); ----------
- nei confronti del notaio le parti rispondono solidalmente per il pagamento della parcella (art. 24 cpv. 3 Legge Tariffa Notarile). ----------

---

Le parti contraenti sono pure state rese edotte dal sottoscritto notaio delle leggi al presente atto applicabili, tra cui: ----------

- l'obbligo delle parti di indicare nell'atto pubblico il prezzo effettivo, per cui, rese attente dal notaio sulle conseguenze civili e penali di una falsa attestazione del prezzo, confermano espressamente che il prezzo indicato nell'atto corrisponde a quello effettivamente pattuito (art. 215 cpv. 1 Legge Tributaria); --
- il contenuto e la portata dell'articolo 54 della Legge federale sul contratto d'assicurazione; ----------
- il contenuto e la portata dell'Ordinanza federale sulla radioprotezione, in particolare per quanto riguarda il radon. ----------

---

10. ----------

Espressamente interpellati i comparenti hanno scelto la lettura da parte del sottoscritto notaio quale forma di legale pubblicazione ai sensi dell'art. 34 cpv. 2 LN. ---

---

Io notaio conosco i comparenti come indicato in ingresso (ritenuto che paternità, stato civile e domicilio mi sono stati dichiarati dai comparenti medesimi), che ho reso edotti di tutte le leggi applicabili al presente atto. --

---

Fatto, letto e pubblicato a norma dell'art. 34 della Legge Notarile nel mio studio in Piazza Molino Nuovo 8, Lugano, alla continua e contemporanea presenza dei comparenti che si firmano con me notaio, dopo lettura e approvazione della traduzione in lingua tedesca allestita da me notaio e allegata al presente atto quale inserto C.

Ing. STS/OTIA/EUR
Roberto Pra
via delle Aie 1a
6900 Lugano

Lodevole
Municipio del Comune
di Morcote
Riva da San Antoni

6922 Morcote

Lugano, 3 aprile 2015

Oggetto: **Part. n° 155 RFD - Comune di Lugano sezione Cureggia**
Quote di comproprietà:
¼ Comune di Morcote - ¼ CE Udo e Marcel Rech - ¼ Charles Holenstein - ¼ Roland Jufer
fondo parzialmente edificabile

Egregi Signori,

come da vostro gradito incarico ho effettuato un sopralluogo alla proprietà in oggetto come pure contattato le autorità competenti, di seguito quanto riscontrato:

- **Ubicazione e situazione**

Il fondo è contiguo al lato a monte della strada cantonale poco prima dell'abitato di Cureggia. Fondo in pendio in direzione sud-ovest, la vista è per lo più aperta sulle montagne prospicienti. Fondo parzialmente edificato quale strada d'accesso (vedi servitù nell'allegato estratto UR)

- **Terreno e possibilità edificatorie**

Piano regolatore		
tipo di zona	:	Re (residenziale estensiva)
indice di sfruttamento	:	0.4
indice d'occupazione	:	30%
superficie fondo	:	195 m^2
SUL massima	:	78 m^2 (considerata anche la superficie oggetto d'esproprio)

Da informazioni assunte presso UT Lugano la superficie edificabile risulta pari a m^2 169 e la rimanenza pari a m^2 26 oggetto di esproprio ad uso allargamento del campo stradale.

- **Valutazione**

Trattasi di superficie che data forma, posizione e dimensione è praticamente inedificabile e adibita unicamente quale accesso alla particelle oggetto di servitù. È possibile a livello di contrattazione la cessione indici o piu difficilmente l'acquisto integrale della quota di comproprietà; proporrei pertanto una valutazione basata sulla SUL potenziale ossia:

m^2 78 x fr/m^2 1000.-- = fr. 78'000.-- corrispondente quale prezzo unitario riferito all'intera superficie della proprietà fr 78'000/ 195 = fr/m^2 400.--

Quotazioni per terreni in zona aventi pari indici variabile tra 800.--/ 1'200.-- fr/ m^2

Quota parte fr. 78'000/4 **fr. 19'500.--**

Distinti saluti.

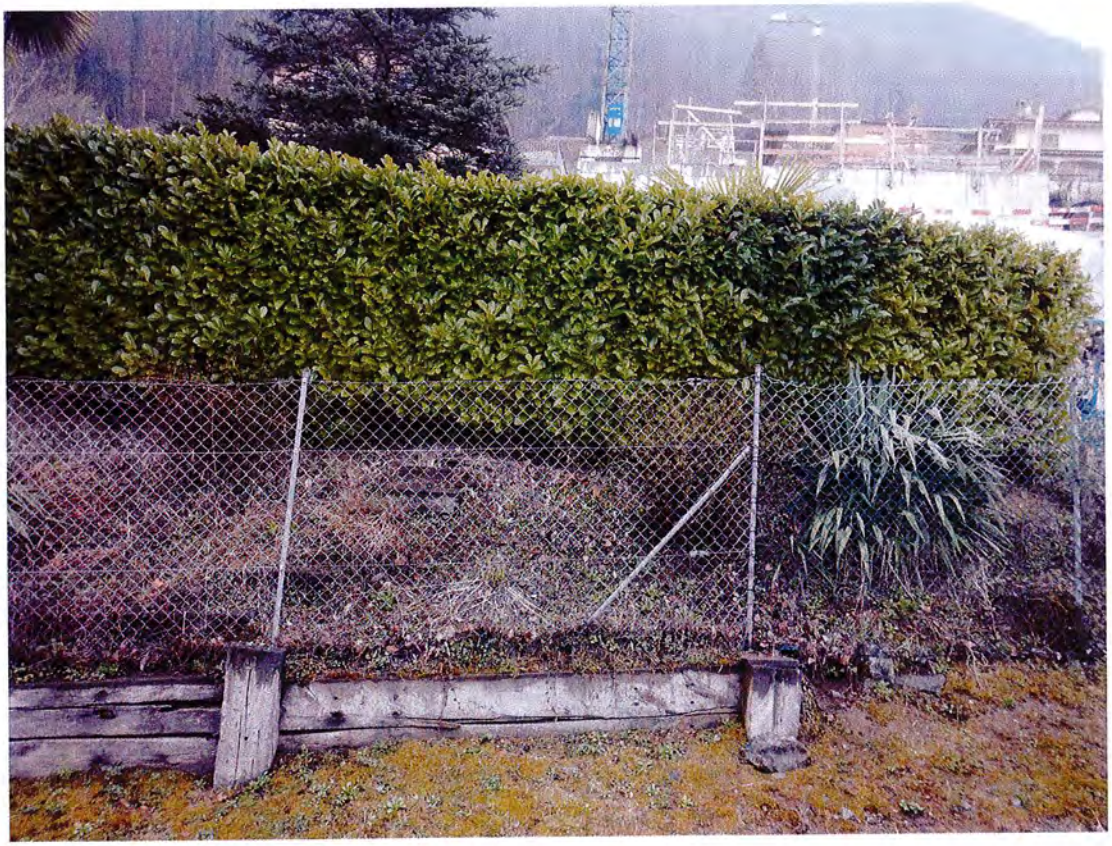
Ing. Roberto Pra

Allegati: cartina, planimetria, documentazione fotografica e estratti UR

CARTINA

PLANIMETRIA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ufficio dei registri
del distretto di Lugano
Registro fondiario definitivo
Via Bossi 2a
6900 Lugano
telefono 091 815 53 71
fax 091 815 55 88

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Lugano, 18.03.2015

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: **LUGANO-CUREGGIA**
Numero fondo: **155** **eGRID: CH230209074075**

Superficie totale: m² 195
Ubicazione: Prato Lungo
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 14.03.2003

COPERTURA DEL SUOLO

NE	m²	195	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO - HUMUS

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 2/8 COMUNE DI MORCOTE
Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 14481/11.05.1994
COMPRAVENDITA, DG 28270/29.11.2004

B 2/8 COMUNIONE EREDITARIA
- RECH MARCEL, 17.11.1962
- RECH UDO, 16.03.1947

Modo di acquisto
SUCCESSIONE, DG 27598/22.11.2004
COMPRAVENDITA, DG 28270/29.11.2004

C 2/8 HOLENSTEIN CHARLES, 27.01.1942
Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 6628/01.04.1987
COMPRAVENDITA, DG 28270/29.11.2004

D 2/8 JUFER ROLAND, 17.02.1947
Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 6628/01.04.1987
COMPRAVENDITA, DG 28270/29.11.2004

Consultazione di mercoledì 18 marzo 2015, ore 17:03

SERVITU'
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di LUGANO-CUREGGIA part. 27, 154, 209, 211
DG 1241-S/01.04.1963, DG 4343/23.02.2005, DG 30108/28.12.2005
B) O. COSTRUZIONE IN CONFINE - SENZA APERTURE -
a favore RF di LUGANO-CUREGGIA part. 154
DG 1241-S1/01.04.1963

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.

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
telefono 091 814 18 71
091 814 18 73
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 18.03.2015

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Comune di Lugano-Cureggia **Fondo 155**
Superficie totale m² 195

Valore globale di stima	**20'475.00 CHF**

Stima calcolata il 18.03.2004 13:56

Terreno

Descrizione	**Sedime (m²)**	**Stima (CHF)**
	195	20'475.00

Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.

Consultazione di mercoledì 18 marzo 2015, ore 17:04