

STUDIO LEGALE E NOTARILE
ATTILIO RAMPINI
AVVOCATO E PUBBLICO NOTAIO

PIAZZA CIOCCARO 4
CASELLA POSTALE 1813
CH-6901 LUGANO
CHE-109.524.907 IVA

TELEFONO (41-91) 924 22 60
TELEFAX (41-91) 924 22 64
E-mail: a.rampini@bluewin.ch

Avviso di Asta pubblica

Il sottoscritto notaio, Avv. Attilio Rampini, Lugano, così incaricato, avvisa che il giorno di **lunedì 20 luglio 2026, dalle ore 14.00** in avanti, si terrà presso una sala del Comune di Ponte Capriasca, un'asta pubblica per la vendita dei seguenti beni immobili siti in territorio del Comune di Ponte Capriasca:

part. n. 113 RFD di Ponte Capriasca, ubicazione Capriasca

A EDIFICIO	m ² 262
NE SUPERFICIE NON EDIFICATA	<u>m² 617</u>
- RIVESTIMENTO DURO	
- HUMUS	
Totale	m ² 879

part. n. 114 RFD di Ponte Capriasca, ubicazione Capriasca

A EDIFICIO	<u>m² 6</u>
Totale	m ² 6.

Il Capitolato d'asta potrà essere esaminato presso lo studio del sottoscritto notaio, sito in Piazza Cioccaro 4, a Lugano, previo appuntamento telefonico con lo studio del sottoscritto notaio allo 091 924 22 60, nonché presso le Cancellerie comunali del Comune di Torricella-Taverne, del Comune di Capriasca, del Comune di Origlio e di quello di Cureglia, a orari di sportello.

I beni immobili sopra menzionati, sono ispezionabili previo appuntamento telefonico con lo studio del sottoscritto notaio, al numero indicato qui sopra.

Lugano, 11 giugno 2026.

Avv. Attilio Rampini

STUDIO LEGALE E NOTARILE
ATTILIO RAMPINI
AVVOCATO E PUBBLICO NOTAIO

PIAZZA CIOCCARO 4
CASELLA POSTALE 1813
CH-6901 LUGANO
CHE-109.524.904 IVA

TELEFONO (41-91) 924 22 60
TELEFAX (41-91) 924 22 64
E-mail: a.rampini@bluewin.ch

**CAPITOLATO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI
BENI IMMOBILI**

di proprietà, del signor:

CHRISTIAN RIGHINETTI, nato il 4 giugno 1975, persona di sesso maschile, da ed in Ponte Capriasca.

SI PREMETTE

1. L'infrascritto notaio avv. Attilio Rampini con studio legale a Lugano in Piazza Cioccaro 4, con risoluzione del 17 marzo 2026, è stato incaricato dall'Autorità Regionale di Protezione 7 (ARP 7), sede di Capriasca, di esperire l'asta pubblica volontaria per le part. n. 113 e n. 114 RFD di Ponte Capriasca, entrambi di proprietà del signor Christian Righetti, generalità predette e sulle quali è iscritto un diritto di usufrutto a favore della signora Flavia Marisa Righinetti, 22 aprile 1944, vita sua natural durante, iscritto a RF il 14 dicembre 2015 al dg. n. 26586-S.
2. Le part. n. 113 e n. 114 RFD di Ponte Capriasca sono gravate da una menzione di fallimento iscritta a RF al dg. n. 289711/08.11.2024 e al dg. n. 29075/11.11.2024, come pure la part. n. 113 RFD di Ponte Capriasca è gravata da un'annotazione di RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - MENDRISIO), FR. 114'526.40 + INTERESSI E SPESE iscritta al dg. n. 22198/12.08.2024;

3. Nella citata risoluzione dell'Autorità Regionale di Protezione 7 (ARP 7), sede di Capriasca, sono state poste le condizioni essenziali dell'esperimento d'asta pubblica, da riprendere nel capitolato d'asta.

Premesse le circostanze suddescritte, il sottoscritto notaio allestisce il capitolato d'asta come segue.

I. OGGETTI DELL'ASTA

- A. Beni immobili siti in territorio del Comune di Ponte Capriasca RFD:

part. n. 113 RFD di Ponte Capriasca, ubicazione Capriasca

A EDIFICIO m² 262

NE SUPERFICIE NON EDIFICATA m² 617

- RIVESTIMENTO DURO

- HUMUS

Totale m² 879

part. n. 114 RFD di Ponte Capriasca, ubicazione Capriasca

A EDIFICIO m² 6

Totale m² 6

La part. n. 113 RFD di Ponte Capriasca è gravata dai seguenti diritti di pegno immobiliare:

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado

FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1437/18.01.2008

BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA

DG 2377/30.01.2008

Per il resto si fa riferimento alla premessa e agli estratti dal RFD qui annessi quali **inserti A e B.**

I suddetti fondi non costituiscono parte integrante di un'azienda agricola, non sono affittati a terzi per scopi agricoli e non sono adibiti allo svolgimento di un'attività agricola.

B. I fondi verranno messi all'asta congiuntamente.

II. GARANZIE - DIRITTI - ONERI

A. I fondi vengono alienati nello stato di fatto in cui si trovano. Ciò significa che è esclusa ogni garanzia del venditore per lo stato di fatto dei fondi, salvo il disposto dell'art. 199 cpv. 3 del CO per il solo caso di dolo, vale a dire quando il venditore abbia deliberatamente dissimulato il diritto del terzo.

B. Per quanto riguarda lo stato di diritto dei fondi, si fa riferimento ai suddetti estratti dal registro fondiario definitivo (**inserti A e B**, del presente capitolato).

Contestualmente all'iscrizione del trapasso della proprietà nel registro fondiario, il notaio incaricato dell'esperimento d'asta, con il provento della vendita all'asta pubblica, provvederà ad estinguere il debito ipotecario garantito dal predetto diritto di pegno immobiliare; estinguere i debiti garantiti da ipoteca legale; versare al Cantone il deposito dell'imposta sugli utili immobiliari, di cui si dirà qui di seguito, e saldare il debito della usufruttuaria che verranno elencati dal curatore, come pure versare il saldo, dedotto quanto appena citato, sul conto del venditore e/o dell'usufruttuaria.

L'imposta sugli utili immobiliari e le spese d'asta, onorari e spese notarili relativi alla procedura d'asta, ossia al verbale di aggiudicazione, proporzionalmente al valore dell'immobile acquistato, i costi per la stesura del capitolato, pubblicazioni ed ogni altra relativa alla preparazione dell'asta pubblica restano a carico della parte venditrice.

Dal prezzo di aggiudicazione verrà trattenuto il **4%** a garanzia del versamento del deposito del prezzo di compravendita sul conto CH78 0900 0000 6512 5557 8 intestato a Repubblica e Cantone Ticino Ufficio esazione e condoni, Viale Stefano Franscini 6, 6500 Bellinzona, a garanzia del pagamento dell'imposta sull'utile immobiliare e di eventuali altri crediti di imposta garantiti da ipoteca legale (artt. 252-253a LT, in vigore dall'1.1.2014), che il notaio provvederà ad eseguire non appena si sarà accertato dell'avvenuto trapasso di proprietà.

III. ANNUNCIO DELL'ASTA

- A. L'asta verrà annunciata mediante pubblicazione all'albo comunale del Comune di Ponte Capriasca, all'albo comunale dei comuni vicini, nonché con pubblicazioni sul Foglio Ufficiale del Canton Ticino e, all'occorrenza, su uno, o più giornali ticinesi, oltre che su alcuni portali immobiliari a scelta del curatore.

Sul Foglio Ufficiale verranno fatte due pubblicazioni a distanza di 10 giorni una dall'altra, la seconda 15 giorni prima del giorno fissato per l'asta.

Le pubblicazioni menzioneranno che le condizioni d'asta sono visibili presso lo studio del notaio avv. Attilio Rampini, Piazza Cioccaro 4, Lugano, nonché presso la Cancelleria comunale di Ponte Capriasca e dei comuni vicini, a partire dal giorno della pubblicazione sino al giorno dell'asta.

Menzioneranno inoltre che è possibile prendere visione dei beni oggetto dell'asta, previo appuntamento telefonico con lo studio dell'infrascritto notaio.

IV. LUOGO E DATA DELL'ASTA

A Ponte Capriasca, in una sala del Comune di Ponte Capriasca, in Via alle Scuole 26, 6946 Ponte Capriasca, il giorno di **lunedì 20 luglio 2026.**

V. INIZIO

Ore **14.00.**

VI. PREZZO BASE – IMPOSTA SULL'UTILE IMMOBILIARE – TASSE E SPESE DI TRAPASSO

Ritenuto che i fondi sono messi all'asta congiuntamente, il piede d'asta è fissato in **CHF 1'050'000.-- (un milione cinquantamila franchi)**, con costi di vendita a carico dell'acquirente, il tutto e meglio come indicato al pto II lett. B).

Il prezzo sopra indicato e quello di aggiudicazione si intendono a corpo e non a misura. Il piede d'asta è stato determinato dall'Autorità regionale di protezione 7 (ARP 7), sede di Capriasca, nella predetta decisione.

I rilanci non dovranno / potranno essere di importo inferiore a **CHF 5'000.-- (cinquemila franchi)**;

Onorari e spese notarili relativi alla procedura d'asta, ossia al verbale di aggiudicazione, proporzionalmente al valore dell'immobile acquistato, i costi per la stesura del capitolato, pubblicazioni ed ogni altra relativa alla preparazione dell'asta pubblica verranno liquidati come indicato al punto II lett. B del presente capitolato d'asta.

L'imposta sull'utile immobiliare è regolata dalla Legge tributaria entrata in vigore il 1° gennaio 1995. È in ogni caso a carico della venditrice.

Il pagamento di detta imposta è garantito dal versamento di un deposito su un conto corrente intestato all'Ufficio esazioni e condoni (UEC) da parte del notaio.

Tasse e spese dell'iscrizione nel registro fondiario del trapasso di proprietà, verranno poste a carico dell'aggiudicatario.

VII. AGGIUDICAZIONE

Dopo tre chiamate, al miglior offerente. Qualora il migliore offerente non dovesse soddisfare le condizioni di aggiudicazione, ossia quelle di cui al presente capo VII e quelle di cui al seguente capo IX pti A1, A2 e A3, l'aggiudicazione avverrà a colui che avrà fatto l'offerta migliore dopo quella scartata.

Offerte fatte sotto condizioni o riserve o indeterminate quanto al loro importo non possono essere accettate. Le offerte fatte per iscritto saranno comunicate agli astanti prima dell'asta e potranno essere prese in considerazione alle medesime condizioni delle offerte verbali.

Chi ha fatto un'offerta in nome altrui o quale rappresentante di una persona giuridica dovrà giustificare i suoi poteri di rappresentanza mediante mandato / procura con firma autenticata, rispettivamente esibizione di estratto dal registro di commercio emesso nei 15 giorni che precedono il giorno dell'asta. Se l'offerta viene fatta da curatori per conto di

interessati, essi dovranno giustificare la loro veste mediante una procura dell'Autorità regionale di protezione.

Non verranno accettate le offerte fatte per persone non designate o da designarsi più tardi o per enti giuridici non ancora esistenti.

Ove più persone facciano un'offerta in comune senza altra speciale indicazione, il fondo sarà loro aggiudicato in comproprietà per quote uguali ed esse saranno tenute solidalmente responsabili per tutti gli obblighi risultanti dall'aggiudicazione.

VIII. VERBALE D'ASTA

Tenuta in forma di brevetto notarile steso dal notaio sottoscritto.

IX. PAGAMENTO

- A. L'aggiudicatario è tenuto al versamento di **CHF 105'000.-- (centocinquemila franchi)** all'incanto, immediatamente dopo la terza chiamata e prima dell'aggiudicazione, presentando una promessa di pagamento irrevocabile, a favore dell'avv. Attilio Rampini, sul suo conto clienti IBAN n. CH86 8080 8003 9340 5626 8, presso la Banca Raiffeisen, Lugano, di una banca soggetta alla legge dell'8 novembre 1934 sulle banche, che sottostà soltanto alla condizione che venga concessa l'aggiudicazione e per il resto è incondizionata, a valere quale acconto senza interessi sul prezzo, rispettivamente a garanzia del pagamento della pena convenzionale fissata al punto C, in caso di recesso dell'aggiudicatario.

L'acconto può essere anche depositato in anticipo sul conto clienti dell'avv. Attilio Rampini, IBAN n. CH86 8080 8003 9340 5626 8, presso la Banca Raiffeisen, Lugano. Occorre accreditarlo almeno due giorni lavorativi prima dell'incanto. Tale anticipo è infruttifero ed è rimborsato all'autore del pagamento entro due giorni lavorativi dall'incanto del fondo, ad eccezione del caso in cui fosse versato dall'aggiudicatario che, in caso di recesso, esso vale quale garanzia del pagamento della pena convenzionale fissata al punto C del presente capitolato.

Nel caso in cui non venga pagato l'acconto, l'ultima offerta non è presa in considerazione e l'incanto è ripreso mediante la chiamata dell'offerta immediatamente inferiore. Se tale offerta non è superata da un altro offerente che effettua il pagamento richiesto, l'asta è aggiudicata al penultimo offerente.

Ogni offerente è vincolato alla sua offerta finché l'aggiudicazione non sia stata fatta all'autore di un'offerta maggiore.

- B. A giudizio e a richiesta del notaio, l'aggiudicatario dovrà fornire, già al momento dell'aggiudicazione, garanzia per il pagamento del saldo del prezzo, sottoforma di garanzia bancaria solidale, lettera di concessione di mutuo ipotecario con contestuale impegno di pagamento della banca mutuante nelle mani del notaio incaricato dell'asta, che copra l'intero ammontare del saldo.
- C. L'acconto pagato, diverrà pena convenzionale in caso di recesso dell'aggiudicatario o nel caso in cui il trapasso immobiliare non si perfezionasse per altri motivi riferentisi all'aggiudicatario.
- D. Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato al più tardi entro **15 (quindici) giorni** dall'avvenuta aggiudicazione, prima dell'iscrizione del trapasso di proprietà a registro fondiario, nelle mani dell'infrascritto notaio. Con la decorrenza del termine di pagamento dianzi detto, il debitore si troverà in mora senza necessità di interpellazione o di altro speciale avviso.

Se per il pagamento viene concessa una proroga, la somma prorogata porta l'interesse del 5 per cento dal momento dell'esigibilità del saldo.

- F. Qualora uno o più comproprietari risultassero aggiudicatari dei fondi, verranno per essi le medesime condizioni di pagamento stabilite qui per i terzi. In particolare, i comproprietari / aggiudicatari non potranno compensare né in tutto né in parte, il prezzo d'aggiudicazione con il valore della loro quota di comproprietà.

X. ISCRIZIONE E REGISTRO FONDIARIO E SPESE CONDOMINIALI

Per opera nel notaio sottoscritto, dopo che sarà stato pagato il saldo del prezzo di vendita e l'anticipo per onorari, tasse e spese.

Il possesso e la proprietà dei fondi, utili e rischi, diritti ed oneri ad essi afferenti passeranno all'assegnatario con l'iscrizione a registro fondiario.

XI. ACQUISTO DA PARTE DI PERSONE ALL'ESTERO

Secondo la legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (RS 211.412.31, LAFE) e l'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (RS 211.412.411, OAFE), necessita di autorizzazione (art. 5-7 LAFE) l'acquisto di fondi da parte di persone, che secondo i criteri illustrati qui di seguito 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 2019¹⁴ 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;
- abis. i cittadini di altri Stati esteri che non hanno il diritto di stabilirsi in Svizzera;
- c. le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria o effettiva all'estero;
- d. 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;
- e. 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, abis e c, qualora acquistino un fondo per conto di persone all'estero.

L'acquisto non necessita di autorizzazione se:

- a. il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione;
- b. il fondo serve alla persona fisica acquirente quale abitazione principale nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo; oppure,

c. sussiste un'eccezione giusta l'articolo 7 LAFE.

Chiunque si fa aggiudicare un fondo per incanto pubblico in un'esecuzione forzata deve dichiarare per scritto all'autorità dell'incanto, dopo l'aggiudicazione, se sia una persona all'estero, in particolare se agisca per conto di una persona all'estero (art. 19 LAFE).

Se vi è certezza quanto all'obbligo dell'autorizzazione e se quest'ultima non è stata ancora definitivamente concessa, oppure se l'obbligo dell'autorizzazione non può essere escluso senza un esame più approfondito, l'autorità dell'incanto assegna all'acquirente un termine di dieci 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 per cento;
- 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'autorità dell'incanto annulla l'aggiudicazione e ordina un nuovo incanto. È fatto salvo il ricorso, ai sensi dell'art. 19 cpv. 4 della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Se il ricavo del nuovo incanto è minore, il primo aggiudicatario risponde della perdita e di ogni altro danno.

XII. ASSICURAZIONE DEGLI STABILI

L'aggiudicatario è avvertito che, a norma dell'art. 54 della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA) del 2 dicembre 1908, in vigore dal 1° luglio 2009, i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto d'assicurazione passano al nuovo proprietario (cpv. 1), a meno che il nuovo proprietario rifiuti per iscritto il trasferimento entro 30 giorni dal trapasso di proprietà (cpv. 2). Egualmente, l'assicuratore può sciogliere il contratto entro 14 giorni dal momento in cui è venuto a conoscenza dell'identità del nuovo proprietario, ritenuto che il contratto si estingue al più presto 30 giorni dopo la disdetta (cpv. 3) .

XIII. PROROGA DI FORO

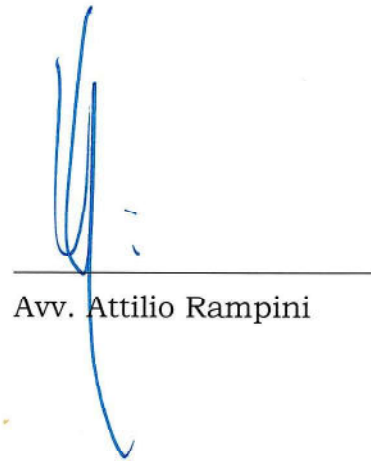
Ogni e qualsiasi contestazione relativa all'esperimento d'asta oggetto di questo capitolato, ai fondi oggetto d'asta, anche se di natura meramente obbligatoria,

dovrà venir giudicata esclusivamente dal Pretore del Distretto di Lugano, competente per territorio per il Comune di Ponte Capriasca.

Lugano, 11 giugno 2026

In fede:

il notaio incaricato dell'asta



Avv. Attilio Rampini

Allegati:

doc. A: estratto dal registro fondiario della part. n. 113 RFD di Ponte Capriasca;

doc. B: estratto dal registro fondiario della part. n. 114 RFD di Ponte Capriasca.

telefono
fax

Ufficio Registri di Lugano
Registro fondiario definitivo
Via Bossi 2a
6900 Lugano
091 815 53 71
091 815 55 88

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Doc.: A

Lugano, 11.06.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: PONTE CAPRIASCA
Numero fondo: 113 eGRID: CH510763029655

Superficie totale: m² 879
Ubicazione: Ponte Capriasca
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 16.12.2002

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	262	EDIFICIO
NE	m ²	617	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

RIGHINETTI CHRISTIAN, 04.06.1975
Modo di acquisto
DIVISIONE EREDITARIA, DG 26586/14.12.2015

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

B) O. PASSO PEDONALE
a favore RF di PONTE CAPRIASCA part. 122
DG 4625/28.02.2005
C) O. USUFRUTTO
a favore RIGHINETTI FLAVIA MARISA, 22.04.1944
VITA NATURAL DURANTE
DG 26586-S/14.12.2015

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - MENDRISIO)
FR. 114'526.40 + INTERESSI E SPESE
DG 22198/12.08.2024

MENZIONI

FALLIMENTO
DG 28971/08.11.2024, DG 29075/11.11.2024

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1437/18.01.2008
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA
DG 2377/30.01.2008

**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.*

telefono
fax

Ufficio Registri di Lugano
Registro fondiario definitivo
Via Bossi 2a
6900 Lugano
091 815 53 71
091 815 55 88

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Doc.: B

Lugano, 11.06.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: PONTE CAPRIASCA
Numero fondo: 114 eGRID: CH529663020785

Superficie totale: m² 6
Ubicazione: Ponte Capriasca
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 16.12.2002

COPERTURA DEL SUOLO

A m² 6 EDIFICIO

PROPRIETA'

RIGHINETTI CHRISTIAN, 04.06.1975
Modo di acquisto
DIVISIONE EREDITARIA, DG 26586/14.12.2015

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. USUFRUTTO
a favore RIGHINETTI FLAVIA MARISA, 22.04.1944
VITA NATURAL DURANTE
DG 26586-S/14.12.2015

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

FALLIMENTO
DG 28971/08.11.2024, DG 29075/11.11.2024

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.

telefono
fax

Ufficio Registri di Lugano
Registro fondiario definitivo
Via Bossi 2a
6900 Lugano
091 815 53 71
091 815 55 88

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Lugano, 11.06.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TORRICELLA-TAVERNE
Numero fondo: 368 eGRID: CH790207680763
Numero foglio PPP: 22742 eGRID: CH870712210260
Quota di PPP: 336 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 368 con diritto esclusivo
sull'appartamento no. 2 composto di:
soggiorno, pranzo, quattro camere, cucina, atrio, bagno,
WC e terrazza al I.P,
come al piano di ripartizione

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 SEPIELLI GIOVANNI, 21.06.1949
Modo di acquisto
ASSEGNAZIONE QUOTE PPP, DG 25295/11.12.2000

B 1/2 SEPIELLI ANGELA, 29.07.1957
Modo di acquisto
ASSEGNAZIONE QUOTE PPP, DG 25295/11.12.2000

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

DIRITTO DI PRELAZIONE DEI COMPROPRIETARI PPP
DG 25296/11.12.2000

Lugano, 11.06.2026

- grava pure RF di TORRICELLA-TAVERNE foglio 22741, 22743

DIRITTO DI OPPOSIZIONE DEI COMPROPRIETARI PPP

DG 25297/11.12.2000

- grava pure RF di TORRICELLA-TAVERNE foglio 22741, 22743

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO

DG 25298/11.12.2000

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado

FR 200'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1853/30.01.2001

- REIMPIEGO, DG 1853/30.01.2001

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.

Da: andrea.ferrini@aferrini.com
Inviato: giovedì 11 giugno 2026 11:04
A: 'Attilio Rampini'
Oggetto: I: Richiesta preventivo atto notarile compravendita immobile

Buongiorno Collega,

ti inoltro lo scritto ricevuto dal signor Caputo che necessita di un rogito per la compravendita di un immobile.

I tempi che mi ha prospettato sono tali per cui noi non riusciamo ad occuparcene e mi ha quindi chiesto di inoltrarti la email affinché sia tu a valutare l'assunzione di tale mandato.

Nr. Tel Sig. Caputo: 0793152404

Cari saluti

Avv. Andrea Ferrini

Studio Legale e Notarile Ferrini
Piazza Cioccaro 4
CP 1429
6901 Lugano
Svizzera (CH)

Tel. 0041 91 9229212

Fax. 0041 91 9220316

Federico Puccio immobiliare
~~Venditore~~
Sepielli Giovanni
Lamanteo Angela

Questa e-mail è inviata da uno studio legale. Il contenuto è confidenziale e contiene delle informazioni protette dal segreto professionale. Se non siete i destinatari, non siete autorizzati a leggere, stampare, conservare, copiare e diffondere questa e-mail. Se avete ricevuto questa e-mail per errore, vi chiediamo di eliminarla, insieme agli allegati e di informarci immediatamente. Quando ci inviate dei messaggi via e-mail, il vostro nome e indirizzo vengono memorizzati al fine di facilitare le comunicazioni e resta inteso che ci autorizzate a comunicare con voi tramite e-mail.

Da: stefano caputo <stefano.caputo9@gmail.com>
Inviato: mercoledì, 10 giugno 2026 17:10
A: andrea.ferrini@aferrini.com
Oggetto: Richiesta preventivo atto notarile compravendita immobile

Gentile Notaio Andrea Ferrini,

sono il cugino di Aurora De Donatis.

Ci siamo già affidati a lei in passato per una pratica riguardante il passaporto italiano di nostro figlio.

La seguente email per richiedere un preventivo per la stipula dell'atto di compravendita relativo al seguente immobile:

- Indirizzo: Via alla Chiesa 10, 6808 Torricella

- Prezzo di acquisto: CHF 700'000
- Acquirenti: io e mia moglie
- Acquisto a titolo personale
- Destinazione: abitazione primaria
- Venditore: privato tramite Swiss Life
- Finanziamento: tramite ipoteca
- Costituzione di una nuova cartella ipotecaria
- Prezzo di acquisto definitivo: CHF 700'000

Gradirei ricevere una stima dettagliata dei costi previsti, con indicazione separata di:

- Onorario notarile;
- Spese di iscrizione a registro fondiario;
- Imposte, tasse e altri tributi applicabili;
- Costi relativi alla costituzione della nuova cartella ipotecaria;
- Eventuali ulteriori spese accessorie.

Qualora fossero necessarie ulteriori informazioni per la preparazione del preventivo, resto a disposizione per fornirle.

Ringraziando per la disponibilità, porgo cordiali saluti.

Stefano Caputo
numero telefonico 0794812745