

No. 2159 (duemilacentocinquantanove)

1

NEL NOME DEL SIGNORE

L'anno duemilanove questo giorno di giovedì venti---
cinque del mese di giugno, in Lugano, Ticino, Sviz-
zera.

Lugano, 25 giugno 2009

Avanti a me avv. Davide Enderlin, fu Giuseppe, da ed
in Lugano, notaio, sono personalmente comparse le
persone a me note:

PAOLO TAMI, 31.7.1961, fu Olinto, da Monteggio in
Aranno, coniugato

ERNANI GERVASONI, 20.12.1961, di Piero, da Melano in
Sala Capriasca, Via al Gaggio, coniugato

GIULIANO BIGNASCA, 10.4.1945, fu Anselmo, da Sonvico
in Lugano, Via Mte Boglia 3, celibe

che agisce per sé ed in rappresentanza del fratello

ATTILIO BIGNASCA, 1.11.1943, fu Anselmo, da Sonvico
in Agno, coniugato

come a procura che verrà prodotta

per una parte quali concedenti

Ignazio Bonoli, 6.7.1938, da ed in Lugano-Breganzo-
na Via dei Bonoli 39

Alfredo Belloni, 22.4.1953, da Lugano in Capriasca-

./.



COPY

No. 2159 (duemilacentocinquantanove)

2

che agiscono in rappresentanza del **CONSORZIO PROTEZIONE CIVILE REGIONE LUGANO CITTA' CADRO**, e meglio come si evince dall'estratto delle risoluzioni del Consiglio Consortile del 10 dicembre 2008, all. A) e dalla procura all. B) _____

_____ per l'altra parte quale beneficiario _____

i quali mi hanno pregato di far constare per atto pubblico il seguente contratto di _____

_____ **COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI COMPERA** _____

in forza del quale si conviene quanto segue: _____

1/ I signori Paolo Tami, proprietario di un terzo, Ernani Gervasoni, proprietari di un terzo, Giuliano Bignasca, proprietario di un sesto, Attilio Bignasca, proprietario di un sesto, dei beni sotto descritti, concedono un diritto di compera, non cedibile e non frazionabile, al Consorzio Protezione Civile Regione Lugano Città Cadro, che dichiara di accettare, relativamente ai seguenti beni immobili siti in territorio del Comune di Cadro, e meglio: _____

part. nr. 915 (novecentoquindici) _____

b) strada di mq. 1043 (millequarantatre) _____

c) prato di mq. 40 (quaranta) _____

A) fabbricato di mq. 670 (seicentosettanta) _____

./.



No. 2159 (duemilacentocinquantanove)



3

D) fabbricato di mq. 2 (due) _____
E) fabbricato di mq. 157 (centocinquantesette) _____
in totale di mq. 1912 (millenovecentododici) _____

2/ L'esercizio del diritto di compera avverrà alle
seguenti condizioni: _____

premessso come la part. nr. 915 (novecentoquindici)
di Cadro sia gravata dalle seguenti ipoteche: _____

A) C.I. al portatore di fr. 500'000.00 (cinquecento-
mila) in primo grado con diritto di subingresso -
doc. 1605/3.3.1989, attuale Portatore Corner Banca
S.A., Lugano _____

B) C.I. al portatore di fr. 400'000.00 (quattrocen-
tomila) in secondo grado con diritto di subingresso
- doc. 1606/3.3.1989, attuale Portatore Corner Banca
S.A., Lugano _____

C) C.I. al portatore di fr. 550'000.00 (cinquecento-
cinqtantamila) in terzo grado con diritto di subin-
gresso - doc. 14436/07.07.1998, attuale Portatore
Corner Banca S.A., Lugano _____

D) C.I. al portatore di fr. 850'000.00 (ottocento-
cinqtantamila) in quarto grado con diritto di subin-
gresso - doc. 3610/16.2.1999, attuale Portatore
Corner Banca S.A., Lugano _____

3/ Il prezzo è fissato a corpo e non a misura in fr.
3'750'000.00 (tremilionisettecentocinqtantamila),

./.



No. 2159 (duemilacentocinquantanove)

4

soluto come segue:_____

fr. 45'000.00 (quarantacinquemila) vengono versati in data odierna dal beneficiario compratore sul conto del notaio rogante con l'incarico di rimmetterli ad ognuno dei concedenti separatamente in ragione della quota di comproprietà, ad avvenuta iscrizione del diritto di compera a Registro Fondiario. Questo importo viene definitivamente acquisito da parte dei concedenti e non dovrà in nessun caso essere restituito al beneficiario compratore, nemmeno in caso di mancato esercizio del diritto di compera._____

La rimanenza fr. 3'705'000.00 (tremilionisettecentocinquemila) verrà pagato prima dell'esercizio del diritto di compera mediante eventuale assunzione delle ipoteche esistenti e la differenza in contanti sul conto del notaio rogante._____

Dall'importo succitato il notaio rogante è autorizzato da parte concedente a trattenere a titolo di deposito l'importo di fr. 150'000.00 (centocinquantamila) per la Tassa sugli Utili Immobiliari (importo che verrà calcolato prima dell'iscrizione del trapasso a RFD) e l'importo delle ipoteche gravanti i fondi oggetto del presente atto, in particolar modo quelle attuali a favore della Corner Banca S.A., Lugano, che ammontano a nominali fr. 2'300'000.00 (duemilionitrecentomila) e ad attuali_____

./.



No. 2159 (duemilacentocinquantanove)

5

fr. 1'650'000.00 valuta 1 (primo) aprile 2009 (due--
milanove).

Gli importi trattenuti saranno utilizzati dal notaio
rogante per il pagamento dei predetti oneri con res-
tituzione delle eccedenze ai venditori.

4/ I fondi sono venduti nello stato di fatto e di
diritto in cui si trovano attualmente, così come
risultano iscritti a RF, così come visto e ac-
cettato dalla parte acquirente. Con espresso
riferimento agli obblighi e diritti del con-
tratto di locazione, tuttora in vigore, con il
Consorzio Protezione Civile Regione Lugano
Città, le parti constatano che, allo stato
attuale, gli impianti idraulici e di riscalda-
mento funzionano regolarmente. **I concedenti si
impegnano a mantenerli funzionanti sino al momento
del trapasso di proprietà.** Sino a tale data, parte
venditrice si impegna altresì a mantenere l'immobi-
le nell'attuale stato di manutenzione.

5/ L'esercizio del diritto di compera avverrà me-
diante comunicazione all'Ufficio dei Registri da
parte del notaio rogante, il quale riceve espressa
procura in tal senso dalle parti.

Egli dovrà accertare che l'avente diritto ha prov-
veduto a versare il prezzo pattuito e che il trapas-
so avviene secondo le condizioni pattuite con il



No. 2159 (duemilacentocinquantanove)



6

presente atto. _____

6/ Le spese del presente atto e relative sono a carico del beneficiario del diritto di compera, tenuto conto che le parti contraenti sono responsabili solidamente per il pagamento delle tasse di Registro Fondiario e di bollo, nonchè dell'onorario e delle spese notarili. _____

7/ Il presente diritto di compera, subito annotabile a registro fondiario, avrà durata sino al 30 (trenta) novembre 2001 (duemilaundici), ma non potrà essere esercitato prima del 1 (primo) luglio 2011 (duemilaundici). _____

Il diritto di compera sarà iscritto ad istanza del notaio rogante al quale viene data inderogabile procura in tal senso. _____

Utili e rischi saranno a carico del nuovo proprietario a far data dall'esercizio del diritto di compera. Sino a quel momento restano a carico dei concedenti in particolare i pubblici tributi (imposte, tasse, contributi di miglioria, ecc.) dovuti a Comune, Cantone e Confederazione, ed ogni altra spesa relativa all'immobile. _____

8/ L'immobile verrà venduto nello stato di fatto in cui si troverà al momento dell'esercizio del diritto di compera, senza alcuna garanzia all'infuori di _____

./.



No. 2159 (duemilacentocinquantanove)

7

quelle imperativamente previste dalla legge. Nel caso di esercizio del presente diritto di compera, l'attuale contratto di locazione verrà automaticamente trasformato in contratto di durata determinata e terminerà inderogabilmente al momento dell'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro Fondiario.

9/ Le parti sono informate dell'esistenza e della portata dell'art. 183 LAC.

10/ Le parti danno atto che il notaio le ha avvertite, secondo gli art. 215 e 254 LT:

a) dell'obbligo loro incombente di indicare nell'atto il prezzo effettivamente pattuito e pagato; ed esse confermano che quello di cui al superiore punto 2A/ è il vero e reale valore della presente contrattazione;

b) delle conseguenze civili, amministrative e penali connesse con l'eventuale violazione del predetto obbligo, segnatamente in base alla normativa di cui all'art. 253 CPS;

c) dell'obbligo a carico dell'alienante di pagare la TUI

d) dell'obbligo, pure a carico dell'alienante, di notificare il presente contratto all'autorità di tassazione entro trenta giorni dall'iscrizione del trapasso a registro Fondiario: per il che il notaio ha rimesso agli interessati il relativo formulario uf-



No. 2159 (duemilacentocinquantanove)

8

ficiale; _____
e) della sussistenza sul bene compravenduto (quindi-
ad avvenuta iscrizione del trapasso a RFD), a garan-
zia dell'imposta di cui ad c) e d), di un'ipoteca le-
gale valida senza iscrizione a Registro Fondiario e
di rango prevalente ad ogni altro pegno immobiliare;
f) dell'estensione di tale garanzia, giusta l'art. —
183 LAC, pure a pagamento dei crediti del Cantone e
dei Comuni per le imposte anche non scadute che han-
no una relazione particolare con l'immobiliare, non-
ché dei crediti consortili per contributi di miglio-
ramento del suolo, raggruppamenti, ecc.; _____

Con la firma del presente i componenti dichiarano di
aver sentito e compreso quanto sopra e la parte _____
alienante di aver ricevuto il formulario di cui ad
d) _____

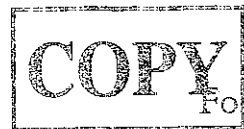
11/ Del presente atto verranno rilasciate le rituali
copie autentiche. _____

12/ Le parti dichiarano di eleggere domicilio presso
il sottoscritto notaio per le notifiche dell'Ufficio
dei Registri. _____

Conosco io notaio le parti capaci a disporre e della
cui capacità civile mi sono certiorato. _____

Fatto, letto e pubblicato a chiara ed alta voce nel

./.



No. 2159 (duemilacentocinquantanove)

9

mio studio sito a Lugano, Via Maderno 10, da me notaio alla continua contemporanea presenza delle parti, dopo averle informate sulla natura ed effetti e leggi al presente atto applicabili, che con me notaio si firmano.-----