

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3493936
Inc. immobili n. 32/2026**Comunicazione
dell'elenco oneri**Ufficio di esecuzione
6675 Cevio
Raccomandata
- a tutte le parti interessate

Nella vostra qualità di interessato ricevete qui una copia dell'elenco oneri concernente:

Fondo base n. 902 RFD di Bellinzona-Camorino

spettante a:

**Giuseppe Blattmann, Luogo d'origine: Oberägeri, Cittadinanza: Svizzera,
Data di nascita: 08.10.1960, Via Gemmo 19, 6932 Breganzona****I fondi saranno venduti agli incanti il 26 novembre 2026, alle ore 09:15, presso la sala
conferenze A, al pianterreno dello Stabile amministrativo, Via della Posta 9, 6600 Locarno****In seguito ad esecuzione da parte del creditore pignoratorio di 10° grado.**

Vi facciamo osservare:

1. Che gli oneri iscritti saranno ritenuti come riconosciuti da parte vostra tanto per l'esistenza e l'estensione, quanto per il grado e l'esigibilità, se non li contestate per scritto presso l'ufficio di esecuzione sottoscritto entro **10 giorni** a contare dalla ricevuta di questa **comunicazione**.
2. Che gli oggetti indicati nell'elenco come **accessori** saranno ritenuti tali se entro il medesimo termine la loro qualità di accessorio non è contestata.
3. Che entro il termine suddetto avete diritto di chiedere che **altri oggetti vengano iscritti come accessori** nell'elenco, sempre che non abbiate già avuto occasione di farlo all'atto del pignoramento.
4. Che, se la realizzazione avviene nell'ambito di una procedura in via di realizzazione del pegno, i titolari dei diritti di pegno poziori in grado alla servitù, agli oneri fondiari ed ai diritti annotati secondo l'Art. 959 CC, avranno facoltà di chiedere, entro il termine precitato, che il fondo sia messo all'incanto **con doppio turno d'asta** a norma dell'Art. 142 LEF.

Se la priorità non risulta dall'elenco oneri, dovrà essere prodotta una dichiarazione del titolare dell'onere (servitù ecc.) che la riconosce. In difetto di tale dichiarazione colui che chiede il doppio turno d'asta dovrà procedere giudizialmente, entro dieci giorni dalla ricevuta della presente comunicazione, per far constatare dal giudice la priorità della sua pretesa.

Locarno, 9 ottobre 2026 / bg/MC

L'Ufficio di esecuzione
di Cevio

L'ufficiale

Estratto del regolamento concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF) del 23 aprile 1920

Art. 34 cpv 1 lett. b. L'elenco degli oneri deve contenere: gli oneri iscritti nel registro fondiario e quelli insinuati in seguito all'ingiunzione (Art. 29 cpv. 2 e 3) dell'ufficio (servitù, oneri fondiari, diritti di pegno immobiliari e diritti personali annotati), coll'indicazione esatta dei beni ai quali i singoli oneri si riferiscono e del grado rispettivo dei diritti di pegno, delle servitù e degli altri oneri, per quanto risulti dall'estratto del registro fondiario (Art. 28) o dalle insinuazioni. Saranno pure indicati, in colonne separate, gli importi esigibili dei crediti garantiti da pegno e quelli da assegnarsi al deliberatario (Art. 135 LEF). Ove l'insinuazione di un onere non sia conforme all'estratto del registro fondiario, l'ufficio dovrà attenersi all'insinuazione, ma menzionerà anche il contenuto della iscrizione nel registro. Se l'onere insinuato è meno esteso di quanto risulti dal registro fondiario, l'ufficio, ottenuto il consenso del titolare, provvederà alla modificazione o cancellazione dell'iscrizione nel registro fondiario. Saranno iscritti nell'elenco anche gli oneri che furono insinuati senza che i titolari vi fossero obbligati. Gli oneri iscritti nel registro fondiario dopo il pignoramento del fondo e senza l'autorizzazione dell'Ufficio di esecuzione saranno pure menzionati, ma con l'indicazione di questa circostanza e coll'avvertenza che potranno essere presi in considerazione solo se ed in quanto i creditori pignoranti siano interamente soddisfatti (Art. 53 cpv. 3).

Art. 35. Nell'elenco degli oneri non si terrà conto né dei posti vacanti né dei titoli di pegno eretti al nome del debitore stesso, che sono in suo possesso e non furono pignorati, ma solo presi in custodia dall'Ufficio a stregua dell'Art. 13 (Art. 815 CC; Art. 68 cpv. 1 del presente regolamento).

Se tali titoli furono costituiti in pegno o pignorati, essi non potranno, ove il fondo sia stato pignorato, essere realizzati separatamente da esso, ma dovranno figurare nell'elenco degli oneri secondo il loro grado per l'importo indicato dal titolo o, se la somma per la quale il titolo è stato costituito in pegno o pignorato è inferiore, per questa somma.

Art. 36 Le pretese insinuate tardivamente o che non implicano oneri reali per il fondo non saranno menzionate nell'elenco. L'Ufficio avviserà immediatamente i titolari della loro esclusione, richiamando loro il diritto di ricorso entro i termini legali (Art. 17 cpv. 2 LEF).

L'Ufficio non può rifiutare l'iscrizione degli oneri che figurano all'estratto del registro fondiario o che furono insinuati entro il termine né modificarli, né contestarli, né esigere la produzione di prove. Se, espletata la procedura di appuramento dell'elenco degli oneri, un titolare rinuncia ad un onere iscritto, l'ufficio terrà conto di questa rinuncia soltanto se l'onere è già stato cancellato dal registro fondiario.

I. Stato descrittivo e stima del fondo base n. 902 RFD

Situato nel territorio di Bellinzona-Camorino

intestato a:

Giuseppe Blattmann, Luogo d'origine: Oberägeri, Cittadinanza: Svizzera,
Data di nascita: 08.10.1960, Via Gemmo 19, 6932 Breganzona

debitore:

Giuseppe Blattmann, Luogo d'origine: Oberägeri, Cittadinanza: Svizzera,
Data di nascita: 08.10.1960, Via Gemmo 19, 6932 Breganzona

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella</u> <u>n.</u>	<u>Superficie</u> <u>(mq)</u>
AL SECCO		902	
	C EDIFICIO		152
	E EDIFICIO		11
	NE SUPERFICIE NON EDIFICATA		6'943
	- RIVESTIMENTO DURO		
	- HUMUS		
	- BOSCO		

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo base n. 902: CHF 369'258.00

Valore di stima peritale del fondo n. 902: CHF 730'000.00



Elenco oneri

A. Crediti garantiti da pegno immobiliare					
N	Creditore e titolo di credito	Importo degli elementi del credito in CHF	Importo totale in CHF	Da assegnarsi in CHF	Da pagarsi a contanti in CHF
	IPOTECHE LEGALI <i>art. 836 CCS, 183 LAC, 252 LT, 19 LCM</i>				
1	Ufficio esazione e condoni, Bellinzona Rif. 117.60.408.008 <u>Fondo n. 902 RFD Bellinzona-Camorino</u> Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2021 Interessi al 26.11.2026 TOTALE COMPLESSIVO	977.95 128.75 <u>1'106.70</u>	1'106.70		1'106.70
2	Città di Bellinzona, Servizio contribuzione e esazione, Piazza Grande 1, 6512 Giubiasco <u>Mapp. 902 RFD Bellinzona-Camorino</u> Imposta immobiliare comunale 2024 Interessi al 26.11.2026 Imposta immobiliare comunale 2025 Interessi al 26.11.2026 TOTALE COMPLESSIVO	369.25 0.00 369.25 0.00 <u>738.50</u>	738.50		738.50

	IPOTECHE CONVENZIONALI				
3	Banca dello Stato del Canton Ticino Viale H. Guisan 5, Casella Postale 6501. Bellinzona <u>Fondo n. 902 RFD di Bellinzona-Camorino:</u> 1) Ipoteca FERMA Ipoteca fissa n. 1105039 (15648473) al 2.40 % Interessi arretrati al 30.06.2026 Interessi in maturazione dal 30.06.2026 al 26.11.2026 (149 gg) Interessi di mora su interessi arretrati al 26.11.2026 Penale di rescissione anticipata ipoteca FISSA secondo l'art 4.2 delle condizioni generali per mutui ipotecari, come dal calcolo seguente: o Tasso d'interesse concordato: 2.40 % dedotto tasso d'interesse più basso valido sul mercato monetario e dei capitali (tasso di riferimento: tasso dell'euromercato o del mercato dei capitali) al 26.11.2026, momento di rimborso: 0.00% tasso applicabile per il calcolo della penale 2.40 % o giorni mancati alla scadenza del mutuo (02.10.2028) 676 giorni o Calcolo finale: (CHF 508'050.00*2.40 %*676) / 360 TOTALE 2) Spese estinzione limite (2‰ sul capitale, min. CHF 100.00, massimo CHF 1'000.00) Spese bancarie e accessori TOTALE IMPORTO COMPLESSIVO, VALUTA 26.11.2026 <u>Credito garantito da:</u> CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 60'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 2068/25.07.1966; CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso di CHF 30'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 4014/20.12.1976; CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso di CHF 16'200.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 4505/07.07.1992; CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso di CHF 13'800.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 4507/07.07.1992;	508'050.00 0.00 5'046.63 37.57 22'896.12 536'030.32 1'000.00 69.68 1'069.68 537'100.00			
			537'100.00		537'100.00

	CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso di CHF 10'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 128/14.01.1982; CARTELLA IPOTECARIA di 5. grado con diritto di subingresso di CHF 100'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 569-S/28.01.1991; CARTELLA IPOTECARIA di 6. grado con diritto di subingresso di CHF 100'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 8124/30.11.1992; CARTELLA IPOTECARIA di 7. grado con diritto di subingresso di CHF 15'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 7791/16.09.1994; CARTELLA IPOTECARIA di 8. grado con diritto di subingresso di CHF 195'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 6711/12.10.2020;				
4	Il portatore (sconosciuto) CARTELLA IPOTECARIA di 9. grado con diritto di subingresso di CHF 100'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 5217/22.08.2018	<u>100'000.00</u>	100'000.00		100'000.00
5	Banca Popolare di Sondrio (Suisse) SA, Lugano es. 3493936 <u>fondo base 902 RFD di Bellinzona-Camorino:</u> Finanziamento ipotecario a valere sulla relazione no.0216348 intestata Blattmann Giuseppe Saldo netto (comprensivo di capitale, interessi e spese) valuta 26.11.2026-data dell'incanto	<u>468'000.00</u>	468'000.00		468'000.00
6	<u>Credito garantito da:</u> M CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE di 10. grado con diritto di subingresso di CHF 360'000.00, 10.00 %, DG 6712/12.10.2020. Il portatore (sconosciuto) CARTELLA IPOTECARIA di 11. grado con diritto di subingresso di CHF 50'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 9696/27.12.2023 Capitale	<u>50'000.00</u>	50'000.00		50'000.00
	Totale		1'156'945.20		1'156'945.20

Altri Oneri

(Servitù, annotazione della facoltà di disporre, diritti iscritti provvisoriamente)

N.	Designazione dei fondi dominanti, dei loro proprietari ed aventi diritto	Natura e contenuto della pretesa e data della sua costituzione	Grado
fondo n. 902 RFD nel territorio del comune di Bellinzona-Camorino			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A) D. PASSO PEDONALE a carico RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 905, 1492 V. 09.12.1963, V. 19.12.1963, V. 07.01.1964			
B) O. PASSO PEDONALE a favore RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 903 V. 09.12.1963, V. 19.12.1963, V. 07.01.1964			
D) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE a carico RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 1492 - DG 1445/06.03.2023			
E) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE a carico RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 905 DG 1446/06.03.2023			
F) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE a carico RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 906 DG 1447/06.03.2023			
G) O. PASSO PEDONALE E VEICOLARE a favore RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 905 DG 1448/06.03.2023			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 10'875'943.75 + INTERESSI E SPESE) DG 6447/27.08.2025 - grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 907, 1492			
MENZIONI			
LIMITAZIONI DI DISPORRE - ART. 73, 74, 75, 77 LRPT - DG 1643/02.03.1999			
RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO			
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF			
Nessuna.			

Per tutte le iscrizioni si fa riferimento agli estratti RFD
visibili presso l'Ufficio dei Registri di Bellinzona