

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3493995
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:

Proprietà per piani (in seguito PPP) n. 935 del fondo base n. 316 RFD di Maggia

spettante a:

**Giuseppe Blattmann, Luogo d'origine: Oberägeri, Cittadinanza: Svizzera,
Data di nascita: 08.10.1960, Via Gemmo 19, 6932 Breganzona**La proprietà per piani sarà venduta 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 1° 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 pignorati 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 della PPP n. 935 del fondo base n. 316 RFD di Maggia

Situata nel territorio del Comune di Maggia

intestata 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>
Cia sù		316	
	A EDIFICIO		1'296
	B EDIFICIO		13
	NE SUPERFICIE NON EDIFICATA		2'422
	- RIVESTIMENTO DURO		
	- HUMUS		
	01 EDIFICIO SOTTERRANEO		2'081

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>PPP n.</u>	<u>Millesimi</u>
Cia sù		935	
			33/1000
	Comproprietà del fondo Part. No. 316, con diritto esclusivo sull'appartamento No. 7 composto da atrio, WC, cucina, soggiorno-pranzo, scale al primo piano, camera, vestibolo, bagno-WC, lavanderia, atrio, scale, terrazza coperta al secondo piano, cantina, vano accessorio (7A) al piano interrato, come al piano di ripartizione.		

Valore di stima ufficiale del fondo n. 316: CHF 5'807'679.00

Valore di stima ufficiale della PPP n. 935: CHF 191'653.70

Valore di stima peritale della PPP n. 935: CHF 458'515.68

[illegible]

	IPOTECHE CONVENZIONALI				
3	Banca Popolare di Sondrio (Suisse) SA, Lugano es. 3493995 <u>PPP n. 935, 936, 937 e 930 (quota B) del fondo base 316 RFD di maggia</u> Finanziamento ipotecario a valere sulla relazione no.0216348 intestata Blattmann Giuseppe <u>Saldo netto (comprensivo di capitale, interessi e spese) valuta 26.11.2026 - data dell'incanto.</u> <u>Ripartizione insinuazione sulle singole PPP della parte 316 RFD di Maggia:</u> PPP 935: Valore peritato 512'114.98, peso 28.98% PPP 936: Valore peritato 499'378.44, peso 28.26% PPP 937: Valore peritato 480'501.05, peso 27.19% PPP 930 (quota B): Valore peritato 274'905.66, peso 15.56% TOTALE <u>Credito garantito da:</u> CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 300'000.00, 10.00 % IL PORTATORE, DG 1136/22.08.2011, <u>grava collettivamente le PPP n. 935, 936, 937 e PPP n. 930 (quota B):</u> CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 300'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 1137/22.08.2011, <u>grava collettivamente le PPP n. 935, 936, 937 e PPP n. 930 (quota B):</u> CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 100'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 1531/14.11.2011, <u>grava collettivamente le PPP n. 935, 936, 937 e PPP n. 930 (quota B):</u> CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 300'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 2287/23.12.2011 <u>grava collettivamente le PPP n. 935, 936, 937 e PPP n. 930 (quota B):</u>	<u>1'300'000.00</u> 376'789.53 367'418.60 353'529.53 <u>202'262.34</u> <u>1'300'000.00</u>	376'789.53		376'789.53
	Totale		391'588.93	842.10	390'746.83

B. 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. 316 RFD nel territorio del comune di Maggia			
FOGLI COSTITUENTI LA PPP			
Foglio 929 di 506 / 1000 - Foglio 930 di 98 / 1000 - Foglio 931 di 37 / 1000 Foglio 932 di 21 / 1000 - Foglio 933 di 49 / 1000 - Foglio 934 di 25 / 1000 - Foglio 935 di 33 / 1000 - Foglio 936 di 33 / 1000 - Foglio 937 di 37 / 1000 - Foglio 938 di 35 / 1000 - Foglio 939 di 19 / 1000 - Foglio 940 di 47 / 1000 - Foglio 941 di 24 / 1000 - Foglio 942 di 36 / 1000			
COSTITUZIONE PPP, DG 1493/21.10.2010			
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 494/24.04.2013			
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 1682/27.10.2015			
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 728/04.06.2020			
MUTAZIONE GEOMETRICA, DG 1230/25.09.2020			
ESPROPRIAZIONE PARZIALE, DG 1231/25.09.2020			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A) D. PRESA E CONDOTTA ACQUA a carico RF di MAGGIA part. 312 - DG 497/17.05.1993			
C) O. PASSO VEICOLARE - LARGHEZZA 4.00 ML - a favore RF di MAGGIA part. 311, 312 - DG 467/31.03.2023			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
Nessuna.			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE - DG 59/30.01.1991			
REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) - DG 1494/21.10.2010, DG 496-S/24.04.2013			
DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP - DG 314/02.03.2011			
DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE			
Fanno stato i singoli fogli della PPP.			
RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF			
Nessuna.			

N.	Designazione dei fondi dominanti, dei loro proprietari ed aventi diritto	Natura e contenuto della pretesa e data della sua costituzione	Grado
PPP 935 del fondo n. 316 RFD nel territorio del comune di Maggia			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 1'006'975.45 - DG 1046/26.08.2025 - grava pure RF di MAGGIA foglio 930 quota B, 936, 937			
MENZIONI			
REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) - DG 1494/21.10.2010; DG 496/24.04.2013			
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 Vallemaggia

ALTRI CREDITI

- 4 Comunione dei comproprietari condominio "al mulino" Maggia,
Rappr. da Cogefim SA, Minusio – Rif.Mo/157-1198

Credito accertato (decisione giudiziaria):

Il credito è giustificato dalla decisione del Pretore del Distretto di Vallemaggia del 27 maggio 2025 (Incanto n. CA.2025.2) per contributi arretrati e fondo di rinnovamento, pari a

CHF 63'185.07 (capitale originario), così suddiviso:

relativo alla PPP 935, part. 316 RFD Maggia*

21'254.21

relativo alla PPP 936, part. 316 RFD Maggia*

20'102.66

relativo alla PPP 937, part. 316 RFD Maggia*

21'828.20

Spese processuali arretrate poste a carico del convenuto nella medesima decisione*

920.96

Credito corrente per l'anno 2026 (Fondo di rinnovamento pro rata al 10.09.2026):

Si insinua la quota parte del fondo di rinnovamento per l'anno in corso 2026, già validamente istituito con decisione assembleare quadro per un totale di CHF 10'000.- annui. Calcolato pro rata temporis dal 10 gennaio 2026 al 10 settembre 2026 (253 giorni), lo scoperto ammonta a complessivi CHF 714.22, così ripartito sui millesimi delle singole PPP:

quota di 33/1000 relativa alla PPP 935**

228.74

quota di 33/1000 relativa alla PPP 936**

228.74

quota di 37/1000 relativa alla PPP 937**

228.74

Riserva per contributi correnti 2026 (Spese di amministrazione):

Si formula espressa riserva chirografaria (salvo conguaglio) per le quote acconti spese correnti 2026 in fase di maturazione, non ancora deliberate in via preventiva ma esigibili pro rata, stimati provvisoriamente in base all'ultimo preventivo approvato (anno 2025) in CHF 7'142.00 così suddivisi:

relativo alla PPP 935, part. 316 RFD Maggia**

2'172.00

relativo alla PPP 936, part. 316 RFD Maggia**

2'630.00

relativo alla PPP 937, part. 316 RFD Maggia**

2'340.00

Totale capitale fisso insinuato (punti 1 + 2 + spese):

CHF 64'820.25 (oltre alla riserva di cui al punto 3 di CHF 7'142.00)

TOTALE COMPLESSIVO

71'934.25

* il regolamento condominiale (art. 12) prevede che eventuali spese scoperte sono in solidale con l'aggiudicatario. Invece come previsto dall'art. 51 e 56 RFF e 142 LEF la comunione dei comproprietari non possono far valere sull'aggiudicatario suddetti importi.

** gli importi verranno saldati deducendoli dall'incasso delle pigioni.

