

Raccomandata

Comunicazione dell'elenco oneri

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Collina d'Oro-Montagnola (RFD) PPP 20345 fb Part. 342**

Debitore: **ISMAILOV Alekper, 23.02.1984, già in Moscow (Russia), ora d'ignota dimora
rappr. da Avv. Renato Bloch, Via G. Carducci 4, 6900 Lugano**

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 15 ottobre 2026 alle ore 14.15 presso la Sala Consiglio
Comunale di Mendrisio, Piazza Municipio 13, 6850 Mendrisio**

in seguito a esecuzione da parte di un creditore pignoratorio

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 (dei fallimenti) sotto indicato 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 e 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 chi 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.

Mendrisio, 26 maggio 2026

**Ufficio di esecuzione - Mendrisio
Settore immobiliare Sottoceneri**

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 dell'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 coll'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, espleta 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.

Stato descrittivo e stima del fondo dei fondi e degli accessori

Fondi da realizzare all'incanto:

In territorio del Comune di Collina d'Oro-Montagnola (RFD)

Foglio PPP 20345 (179/1000) comproprietà del fondo Part. 342

con diritto esclusivo sull'unità n. 7 composta di: soggiorno-pranzo, 4 camere, cucina, 2 guardaroba, ripostiglio, bagno, WC-doccia, WC, terrazza, atrio al II.P, come al piano di ripartizione.

Valore di stima Ufficiale:	CHF	588'892.10
Valore di stima Peritale:	CHF	1'460'000.00

A. Crediti garantiti da pegno immobiliare

N.	Creditore e titoli del credito	Importo degli elementi del credito	Importo totale del credito	Da assegnare all'aggiudicatario	Da pagare in contanti
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	<u>IPOTECHE LEGALI</u> (art. 836 CC / art. 183 LAC)				
1	Ufficio Esazione e Condoni Via Stefano Franscini 6 6501 Bellinzona Rif. 503.84.154.000 Imposta cantonale 2020 Interessi Imposta cantonale 2021 Interessi Imposta cantonale 2022 Interessi Imposta cantonale 2023 Interessi Imposta cantonale 2024 Interessi Imposta cantonale 2025 Interessi Imposta cantonale 2026 Interessi Nessuna Ipoteca Legale iscritta	3'170.80 1'521.60 3'170.80 1'153.85 3'170.80 464.00 3'400.65 399.55 3'715.20 303.30 3'715.80 133.40 2'968.50 21.65	27'309.90	--.--	27'309.90
2	Comune di Collina d'Oro Ufficio Contribuzioni Piazza Brocchi 2 6926 Montagnola Imposta immobiliare 2024 Imposta immobiliare 2025 <u>Ipoteca Legale iscritta:</u> IL di grado LEG FR 8'111.85 5.00 % DG 15642/13.07.2022	591.30 591.30	1'182.60	--.--	1'182.60
	Da riportare	28'492.50	28'492.50	--.--	28'492.50

A. Crediti garantiti da pegno immobiliare					
N.	Creditore e titoli del credito	Importo degli elementi del credito	Importo totale del credito	Da assegnare all'aggiudicatario	Da pagare in contanti
	Riporto	Fr. 28'492.50	Fr. 28'492.50	Fr. --.--	Fr. 28'492.50
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u>				
	3 Banca dello Stato del Cantone Ticino Viale H. Guisan 5 6501 Bellinzona Capitale complessivo valuta 15.10.2026 Garantito da: CR di 1. grado FR 1'000'000.00 10.00 % DG 6509/20.03.2013	Fr. 652'600.00	Fr. 652'600.00	Fr. --.--	Fr. 652'600.00
	TOTALE	Fr. 681'092.50	Fr. 681'092.50	Fr. --.--	Fr. 681'092.50

Creditori e titoli del credito

Importo totale del credito	
----------------------------	--

	Da assegnare all'aggiudicatario
--	------------------------------------

Da pagare in contanti	
--------------------------	--

Riporto

Fr.	28'492.50
-----	-----------

Fr.	28'492.50
-----	-----------

Fr.	
-----	--

Fr.	28'492.50
-----	-----------

IPOTECHE CONVENZIONALI

3 Banca dello Stato del Cantone Ticino

Viale H. Guisan 5
6501 Bellinzona

Capitale complessivo valuta 15.10.2026

652'600.00

652'600.00

— — —

652'600.00

Garantito da:

CR di 1. grado FR 1'000'000.00 10.00 %
DG 6509/20.03.2013

TOTALE

681'092.50

681'092.50

[illegible]

681'092.50

B. Altri oneri (Servitù, annotazioni, restrizione della facoltà di disporre, diritti iscritti provvisoriamente)			
N.	Designazione dei fondi dominanti, dei loro proprietari e aventi diritti	Natura e contenuto della pretesa e data della sua costituzione	Grado
	<u>PPP 20345</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u> <u>RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO GIUSTA L'ART. 31 CPV. 4 LETT. E ORF:</u>	Nessuna servitù. Nessun onere fondiario. RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) FR. 5'000.00 + INT. + SPESE + ACC. DG 6392/29.03.2022 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) FR. 3'000.00 + INT. + SPESE + ACC. DG 6393/29.03.2022 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) CHF 3'700.-- + INTERESSI + SPESE ED ACCESSORI DG 11603/19.06.2023 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) CHF 2'900.00 + INTERESSI + SPESE ED ACCESSORI DG 11604/19.06.2023 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) FR. 15'507.45 + INTERESSI E SPESE DG 18479/25.09.2023 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - MENDRISIO) FR. 603'379.15 + INTERESSI E SPESE DG 24102/12.09.2024 SEQUESTRO (UE-LUGANO) FR. 138'115'764.05 + INTERESSI E SPESE DG 1662/24.01.2025 SEQUESTRO (UE - LUGANO) FR. 8122.00 + INT. E SPESE DG 21895/26.09.2025 REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 19579/29.07.1996, DG 19225/05.08.1997, DG 14368/25.06.2025, DG 15817/10.07.2025 ONERI LAFE DG 156/04.01.2013 MODIFICA GENERALITA' DG 11288/13.05.2026 8:00 Richiedente BLOCH RENATO	

B. Altri oneri (Servitù, annotazioni, restrizione della facoltà di disporre, diritti iscritti provvisoriamente)			
N.	Designazione dei fondi dominanti, dei loro proprietari e aventi diritti	Natura e contenuto della pretesa e data della sua costituzione	Grado
	<u>Part. 342</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	A) O. PASSO PUBBLICO a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA Minuta 14.12.1946 B) O. PASSO CON OGNI VEICOLO a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277 DG 4566/25.10.1954, DG 576/02.02.1956 C) O. CONDUTTURA AP a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276 DG 4566-S/25.10.1954 D) O. ARRETRAMENTO a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277 DG 4566-S1/25.10.1954, DG 10697/03.10.1955 E) D. ARRETRAMENTO a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277 DG 4566-S1/25.10.1954, DG 10697/03.10.1955 F) D. PASSO a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 343, 1863, 1879 DG 7776/08.04.1955 H) D. DIVIETO PIANTAGIONI ALTO FUSTO - PARZIALE - a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276 DG 10697-S/03.10.1955 I) D. DIVIETO COSTRUZIONI - PARZIALE - a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276 DG 10697-S1/03.10.1955 J) O. POSA TUBAZIONE a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1811 DG 3603/07.04.1972 K) O. PASSAGGIO CANALIZZAZIONE FOGNATURA a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA DG 23943/27.10.1987, DG 23956/27.10.1987 L) O. LIMITAZIONE DI COSTRUZIONE a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1914 DG 13791/31.05.1989 Nessun onere fondiario. Nessuna. REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 19579/29.07.1996, DG 19225/05.08.1997, DG 14368/25.06.2025, DG 15817/10.07.2025 DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP DG 9303/14.05.2001 COMPROPRIETA' COATTIVA su RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1324, QUOTA A 1/10 DG 9304/14.05.2001 COMPROPRIETA' COATTIVA su RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1822, QUOTA M 6/100 DG 9304/14.05.2001	