

Raccomandata

**Comunicazione
dell'elenco oneri**

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Balerna (RFD) PPP 27160 fb Part. 1770**

Debitore: **GRIGNOLA Massimo, 30.09.1969, Via Giuseppe Corti 4, 6828 Balerna**

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 15 ottobre 2026 alle ore 14.45 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 posteriori 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, 28 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 Balerna (RFD)

Foglio PPP 27160 (487/1000) comproprietà del fondo Part. 1770

con diritto esclusivo sull'appartamento Nr. 2 composto di:

- primo piano - scala da primo piano al secondo piano +
- secondo piano - corridoio, tra camere, bagno, doccia, lavanderia-riscaldamento, scala dal secondo al terzo piano e balcone +
- terzo piano - cucina-pranzo-soggiorno, ripostiglio e wc

Valore di stima Ufficiale: CHF 236'233.96

Valore di stima Peritale: CHF 540'000.00

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 Viale Stefano Franscini 6 6501 Bellinzona				
	Imposta cantonale 2022	214.95			
	Interessi	31.20			
	Imposta cantonale 2023	66.25			
	Interessi	8.10			
	Imposta cantonale 2024	71.95			
	Interessi	9.05			
	Imposta cantonale 2025	71.95			
	Interessi	3.05			
	Imposta cantonale 2026	57.00			
	Interessi	0.40	533.90	--.---	533.90
2	Comune di Balerna Ufficio Contribuzioni Casella postale 357 6828 Balerna				
	Imposta comunale sul reddito e immobiliare 2022	408.20			
	Imposta comunale sul reddito e immobiliare 2023	289.25			
	Imposta comunale sul reddito e immobiliare 2024	290.20			
	Imposta comunale sul reddito e immobiliare 2025	290.20			
	Imposta comunale sul reddito 2026	42.75			
	Contributi di costruzione canalizzazioni PGS	1'666.75			
	Interessi di ritardo al 17.03.2026	202.55	3'189.90	--.---	3'189.90
	<u>Ipoteca legale iscritta:</u> IL di grado LEG FR 3'700.55 DG 12835/02.11.2021				
	Da riportare	3'723.80	3'723.80	--.---	3'723.80

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. 3'723.80	Fr. 3'723.80	Fr. --.--	Fr. 3'723.80
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u>				
3	Banca Popolare di Sondrio (SUISSE) SA Via Maggio 1 6900 Lugano Capitale valuta 15.10.2026 <u>Garantito da:</u> CI di 1. grado FR 505'000.00 10.00 % DG 9751/21.11.2006 CI di 2. grado FR 35'000.00 10.00 % DG 4330/11.05.2009	508'448.50	508'448.50	--.--	508'448.50
	<u>CONTRIBUTI</u> (art. 30d cpv 5 LPP)				
4	Allianz Suisse Via Ginevra 4 6901 Lugano Nessuna pretesa pervenuta <u>Garantito da:</u> RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP DG 4449/04.06.2004, DG 9727/21.11.2006	00.00	00.00	--.--	00.00
	TOTALE	512'172.30	512'172.30	--.--	512'172.30

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 27160</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	Nessuna servitù. Nessun onere fondiario. DIRITTO DI PRELAZIONE DEI COMPROPRIETARI PPP DG 9724/21.11.2006 - grava pure RF di BALERNA foglio 27159 PIGNORAMENTO DI FR. 29'782.70 + INTERESSI E SPESE DG 4650/05.06.2024 PIGNORAMENTO DI FR. 5'220.45 + INTERESSI E SPESE DG 7938/17.09.2024 PIGNORAMENTO DI FR. 27'388.85 + INTERESSI E SPESE DG 4781/26.05.2025 PIGNORAMENTO DI FR. 12'266.85 + INTERESSI E SPESE DG 10727/24.12.2025 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 512'199.55 + INTERESSI E SPESE DG 616/30.01.2026 RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP DG 4449/04.06.2004, DG 9727/21.11.2006 REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 9723/21.11.2006	

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. 27160</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	A) O. PASSO CON OGNI VEICOLO a favore RF di BALERNA part. 962 DG 9983/24.11.1992 B) O. CONDOTTE E ALLACCIAMENTO FOGNATURA, TELEFONO E GAS a favore RF di BALERNA part. 962 DG 9984/24.11.1992 C) O. CONDOTTA ACQUA POTABILE, POZZETTO D'ISPEZIONE a favore RF di BALERNA part. 962 DG 1379/23.02.2006 Nessun onere fondiario. Nessuna. REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 9723/21.11.2006 DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP DG 9739/21.11.2006	