

Raccomandata

Comunicazione dell'elenco oneri

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Cademario (RFD)**
Part. 1097

Debitore: **MARTINA Claudia, 23.08.1969, Ara Gésa 24, 6994 Aranno**

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 03 dicembre 2026 alle ore 15.15 presso la Sala Consiglio Comunale di Mendrisio, Piazza Municipio 13, 6850 Mendrisio**

in seguito a esecuzione da parte di un creditore pignorante

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, 06 luglio 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, 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.

Stato descrittivo e stima del fondo dei fondi e degli accessori

Fondi da realizzare all'incanto:

In territorio del Comune di Cademario (RFD)

Part. 1097

Ubicazione Casèll

A	mq	117	Edificio
NE	mq	683	Superficie non edificata (humus)

Valore di stima Ufficiale:	CHF	460'287.00
Valore di stima Peritale:	CHF	1'055'525.00

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 Rif. 706.69.754.007 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	240.05 147.55 168.35 152.35 235.10 105.30 234.15 48.75 241.35 12.90 241.35 5.10 241.35			
			2'073.65	--.---	2'073.65
2	Comune di Cademario Rappr. da La Difesa C. SA Via San Salvatore 2 6902 Lugano-Paradiso				
a	Imposta immobiliare 2021 Interessi Imposta sul reddito 2021 Interessi Imposta immobiliare 2022 Interessi Imposta sul reddito 2022 Interessi Imposta immobiliare 2023 Interessi Imposta sul reddito 2023 Interessi Imposta immobiliare 2024 Interessi Imposta sul reddito 2024 Interessi Imposta immobiliare 2025 Interessi Imposta sul reddito 2025 Interessi Imposta immobiliare 2026 Imposta sul reddito 2026	460.20 95.43 93.80 19.45 460.20 79.33 218.65 37.69 460.20 63.20 222.45 30.56 460.20 47.11 229.30 23.47 460.20 31.01 229.30 15.45 460.20 229.30			
			4'426.70	--.---	4'426.70
	Da riportare	6'500.35	6'500.35	--.---	6'500.35

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.
	riporto	6'500.35	6'500.35	--,--	6'500.35
b	Contributi costruzione iscritti Spese esecutive e giudiziarie	11'248.00 597.10	11'845.10	--,--	11'845.10
	<u>Ipoteca legale iscritta</u> IL di grado LEG FR 11'248.00 DG 15420/05.07.2010				
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u>				
3	Banca Popolare di Sondrio (Suisse) SA Via Maggio 1 6900 Lugano				
	Capitale valuta 03.12.2026	824'931.20	824'931.20	--,--	824'931.20
	<u>Garantito da:</u> CI di 1. grado FR 215'000.00 10.00 % DG 19093/31.08.2005 CI di 1. grado FR 608'000.00 10.00 % DG 6673/17.03.2006				
	CONTRIBUTI (art. 30d cpv 5 LPP)				
4	Vorsorgestiftung der National Versicherung Steinengraben 41 4003 Basel				
	Nessuna pretesa pervenuta	0.00	0.00	--,--	0.00
	<u>Garantito da:</u> RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP DG 22268/03.10.2005				
	TOTALE	843'276.65	843'276.65	--,--	843'276.65

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. 1097</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	A) D. CONDOTTE CANALIZZAZIONI E CAVI, CON ALLACCIAMENTO a carico RF di CADEMARIO part. 1098 DG 7998/12.04.2005 Nessun onere fondiario. PIGNORAMENTO (UE - LUGANO) FR. 11'858.30 + SPESE DG 22040/08.08.2024 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) FR. 10'354.50 + SPESE E INTERESSI DG 1823/27.01.2025 PIGNORAMENTO (UE - LUGANO) FR. 6'254.80 + SPESE E INTERESSI DG 18996/20.08.2025 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE LUGANO) FR. 5'468.15 + INT. E SPESE DG 2886/10.02.2026 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) FR. 282.00 + INT. E SPESE DG 7151/24.03.2026 PIGNORAMENTO (UE - LUGANO) FR. 686.90 + INTERESSI E SPESE DG 14227/11.06.2026 PIANO REGOLATORE DG 6090/04.12.1992 RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP DG 22268/03.10.2005	