

Mod. 9E RFF

Esecuzione n. 3198209
Inc. immobili n. 20/2026**Comunicazione
dell'elenco oneri**Ufficio di esecuzione
6600 Locarno**Raccomandata****- a tutte le parti interessate**

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

fondo n. 2231 RFD nel territorio del Comune di Centovalli-Intragna

spettante a:

COMUNIONE DI BENI:

- **Comunione ereditaria fu Knüttel Günther nato il 06.06.1934, decesso il 28.04.2000, 6655 Intragna rappr. avv. Marzio Gianora, Via della Pace 5, 6601 Locarno;**
- **Linda Knüttel, Luogo d'origine: Centovalli, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 22.09.1941, Via S. Nicolao 30, 6598 Tenero.**

Il fondo sarà venduto agli incanti il giorno 13 ottobre 2026, alle ore 11:00, presso Ufficio di esecuzione, sala conferenze A, al pianterreno dello Stabile Amministrativo, Via della Posta 9, 6600 Locarno.

In seguito ad esecuzione da parte del creditore pignoratizio dal 1° al 4° 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, 7 agosto 2026 / bg/MC

L'Ufficio di esecuzione
di Locarno

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, 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 base n. 2231

situato in territorio del Comune di Centovalli-Intragna

intestato a:

COMUNIONE DI BENI:

- Comunione ereditaria fu Knüttel Günther nato il 06.06.1934, decesso il 28.04.2000, 6655 Intragna rappr. avv. Marzio Gianora, Via della Pace 5, 6601 Locarno;
- Linda Knüttel, Luogo d'origine: Centovalli, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 22.09.1941, Via S. Nicolao 30, 6598 Tenero.

Debitore:

Knüttel Linda, Luogo d'origine: Centovalli, Cittadinanza: Svizzera,
Data di nascita: 22.09.1941, Via S. Nicolao 30, 6598 Tenero

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Campagna		2231	
	b TERRENO ANNESSO		110
	A ABITAZIONE		98
	C TERRAZZA		22

Valore di stima ufficiale del fondo n. 2231: CHF 241'768.00
Valore di stima peritale del fondo n. 2231: CHF 580'000.00



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	Comune delle Centovalli				
	Fondo 2231 RFD di Centovalli-Intragna:				
	Contributi di costruzione (art 96 Lalia)				
	Importo scoperto	5'550.00			
	Interessi su rateazione 2%	1'322.75			
	Spese di richiamo, diffida, precetto	340.00			
	Interessi al 5% dal 01.01.2023 al 11.06.2026	968.00			
	Totale*	8'180.75			
	* Credito garantito da:				
	E IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO), CHF 5'550.00, 5.00 %, DG 12697/26.08.2013.				
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2016	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2017	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2018	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2019	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2020	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2021	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2022	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2023	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2024	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2025	241.75			
	Imposta Immobiliare Comunale 1‰ 2026	241.75			
	Totale	2'659.25			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2016	775.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2017	775.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2018	775.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2019	775.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2020	775.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2021	775.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2022	775.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2023	775.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2024	750.95			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2025	742.65			
	Imposta reddito immobiliare comunale 2026	742.65			
	Totale	8'443.95			
	Interessi su imposte comunali da reddito immobiliare e imposte immobiliari comunali valore di stima: CHF 241'768.00 (20.54%)	793.00			
	TOTALE COMPLESSIVO	20'076.95	20'076.95		20'076.95

2	Ufficio esazioni condoni, Bellinzona Rif. 549.41.784.002			
	<u>Fondo n. 2231 RFD di Centovalli-Intragna:</u>			
	Imposta Immobiliare cantonale 2018	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2018	516.55		
	Interessi al 13.10.2026	76.45		
	Imposta Immobiliare cantonale 2019	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2019	516.55		
	Interessi al 13.10.2026	61.70		
	Imposta Immobiliare cantonale 2020	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2020	516.55		
	Interessi al 13.10.2026	137.95		
	Imposta Immobiliare cantonale 2021	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2021	516.55		
	Interessi al 13.10.2026	137.95		
	Imposta Immobiliare cantonale 2022	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2022	516.55		
	Interessi al 13.10.2026	78.40		
	Imposta Immobiliare cantonale 2023	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2023	516.55		
	Interessi al 13.10.2026	62.05		
	Imposta Immobiliare cantonale 2024	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2024	502.10		
	Interessi al 13.10.2026	41.00		
	Imposta Immobiliare cantonale 2025	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2025	498.05		
	Interessi al 13.10.2026	18.55		
	Imposta Immobiliare cantonale 2026	136.05		
	Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2026	398.20		
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>6'336.15</u>	6'336.15	6'336.15

	IPOTECHE CONVENZIONALI				
3	UBS Switzerland AG, Casella postale 1970, Piazzetta della Posta, 6901 Lugano Ipoteca n.0246-J1841559.H1X 0014 e 0246- J1841559.H1Q 0015 Capitale, interessi e spese al 30.06.2021 (Vedi PE n. 3198209) Interessi di mora dal 01.07.2021 fino al giorno dell'incanto Indennità e tassa giustizia s/sentenza SO.2022.939 del 25.1.2023 Spese esecutive Totale, valuta 13.10.2026 <u>Credito garantito da:</u> A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado di CHF 200'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 1125/20.01.1989; B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso di CHF 100'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 10739/12.07.1989; C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso di CHF 200'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 3248/06.03.1990; D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso di CHF 50'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 6952/18.06.1991.	392'139.35 103'644.60 750.00 311.60 <u>496'845.55</u>	496'845.55		496'845.55
	Totale		523'258.65		523'258.65

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. 2231 RFD nel territorio del comune di Centovalli-Intragna			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A) D. PASSO a carico RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2229 DG 295-S/27.02.1930			
B) O. PASSO a favore RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2228 V. 18.09.1981			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
Nessuna.			
MENZIONI			
REG.FOND. PRODEFINITIVO: DELIMITAZIONE PROVVISORIA DEI FONDI - DG 10706-S/16.06.1997			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958 - DG 9302/09.08.2018			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958 - DG 15742/28.12.2018			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958 - DG 1411/04.02.2019			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958 - DG 6927/11.06.2019			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958 - DG 13883/12.11.2019			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958 - DG 15561/13.12.2019			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958 - DG 9486/14.09.2020			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL LINDA, 22.09.1941 - DG 10840/12.10.2020			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958 - DG 12048/30.10.2020			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: CERINI-KNUETTEL CHRISTINA, 10.02.1960 DG 12461/06.11.2020			
PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL LINDA, 22.09.1941 DG 13050/16.11.2020			
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 Locarno

PIGNORAMENTI

4	<u>Esecuzione a carico di Knüttel Linda - Creditori diversi</u>	11'753.15*
	<u>Esecuzione a carico di Knüttel Stefano - Creditori diversi</u>	149'683.70*
	<u>Esecuzione a carico di Cerini-Knüttel Cristina - Creditori diversi</u>	26'041.10*
		+ spese

* eventuali importi depositati presso l'Ufficio di esecuzione non sono stati dedotti.

ALTRI CREDITI

	<u>Creditore e titolo di credito</u>	<u>Importo</u>
5	<u>Comune delle Centovalli, rappr. da cancelleria comunale, servizi finanziari, Piazza Intragna 1, 6655 Intragna</u>	
	<u>Es. 3415375</u>	
	<u>Crediti derivanti da tassa F1 FOGNATURA INTRAGNA:</u>	
	Fattura 3672/2019 del 16.08.2019 (fondo 2255)	726.85
	Fattura 3673/2019 del 16.08.2019 (fondo 2231)	238.00
	Fattura 3674/2019 del 16.08.2019 (fondo 2254)	160.80
	Fattura 2669/2020 dell'11.11.2020 (fondo 2255)	908.55
	Fattura 2670/2020 dell'11.11.2020 (fondo 2231)	297.50
	Fattura 2671/2020 dell'11.11.2020 (fondo 2254)	201.00
	Fattura 2076/2021 del 07.12.2021 (fondo 2255)	908.55
	Fattura 2077/2021 del 07.12.2021 (fondo 2231)	297.50
	Fattura 2078/2021 del 07.12.2021 (fondo 2254)	201.00
	Spese di precetto su fattura 3672/2019	50.00
	Spese esecutive e di pignoramento	457.60
	Tassa di giustizia	250.00
	Indennità	50.00
	Interessi al 5% dal 12.05.2023 al 11.06.2026	616.10
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>5'363.45</u>
6	<u>Azienda acqua potabile delle Centovalli rappr. da cancelleria comunale, servizi finanziari, Piazza Intragna 1, 6655 Intragna</u>	
	<u>Es. 3388342</u>	
	<u>Crediti derivanti da tassa A2 ACQUA POTABILE INTRAGNA:</u>	
	Fattura 917/2021 del 28.12.2021 (fondo 2255)	524.80
	Fattura 918/2021 del 28.12.2021 (fondo 2231)	410.00
	Fattura 919/2021 del 28.12.2021 (fondo 2254)	328.00
	Fattura 920/2021 del 28.12.2021 (fondo 2387)	71.75
	Spese esecutive e di pignoramento	447.05
	Tassa di giustizia	250.00
	Indennità	50.00
	Interessi al 5% dal 10.03.2023 al 11.06.2026	220.40
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>2'302.00</u>

7	<u>Azienda acqua potabile delle Centovalli rappr. da cancelleria comunale, servizi finanziari, Piazza Intragna 1, 6655 Intragna</u>	
	<u>Es. 3388340</u>	
	<u>Crediti derivanti da tassa A2 ACQUA POTABILE INTRAGNA:</u>	
	Fattura 867/2019 del 22.11.2019 (fondo 2231)	524.80
	Fattura 868/2019 del 22.11.2019 (fondo 2255)	410.00
	Fattura 869/2019 del 22.11.2019 (fondo 2254)	328.00
	Fattura 870/2019 del 22.11.2019 (fondo 2387)	71.75
	Fattura 884/2020 del 28.12.2020 (fondo 2231)	2'300.60
	Fattura 885/2020 del 28.12.2020 (fondo 2255)	3'861.05
	Fattura 886/2020 del 28.12.2020 (fondo 2254)	368.60
	Fattura 887/2020 del 28.12.2020 (fondo 2387)	71.75
	Spese	50.00
	Spese esecutive e di pignoramento	582.75
	Tassa di giustizia	300.00
	Indennità	50.00
	Interessi al 5% dal 10.03.2023 al 11.06.2026	1'310.60
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>10'229.90</u>
8	<u>Comune delle Centovalli, rappr. da cancelleria comunale, servizi finanziari, Piazza Intragna 1, 6655 Intragna</u>	
	<u>Es. 3803230</u>	
	<u>Crediti derivanti da tassa A2 ACQUA POTABILE INTRAGNA:</u>	
	Fattura 3290/2022 del 28.12.2022 (fondo 2231)	524.80
	Fattura 3291/2022 del 28.12.2022 (fondo 2255)	410.00
	Fattura 3292/2022 del 28.12.2022 (fondo 2254)	328.00
	Fattura 3293/2022 del 28.12.2022 (fondo 2387)	203.65
	Fattura 3485/2023 del 20.12.2023 (fondo 2231)	2'300.60
	Fattura 3486/2023 del 20.12.2023 (fondo 2255)	3'861.05
	Fattura 3487/2023 del 20.12.2023 (fondo 2254)	368.60
	Fattura 3488/2023 del 20.12.2023 (fondo 2387)	71.75
	Spese	70.00
	Spese esecutive e di pignoramento	74.00
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>8'212.45</u>
9	<u>Comune delle Centovalli, rappr. da cancelleria comunale, servizi finanziari, Piazza Intragna 1, 6655 Intragna</u>	
	<u>Es. 3803224</u>	
	<u>Crediti derivanti da tassa F1 FOGNATURA INTRAGNA:</u>	
	Fattura 1986/2022 del 09.12.2022 (fondo 2255)	1'017.60
	Fattura 1987/2022 del 09.12.2022 (fondo 2231)	333.15
	Fattura 1988/2022 del 09.12.2022 (fondo 2254)	225.15
	Fattura 2246/2023 del 20.12.2023 (fondo 2255)	1'090.30
	Fattura 2247/2023 del 20.12.2023 (fondo 2231)	356.95
	Fattura 2248/2023 del 20.12.2023 (fondo 2254)	241.20
	Spese	70.00
	Spese esecutive	74.00
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>3'408.35</u>

10	<u>Azienda acqua potabile delle Centovalli rappr. da cancelleria comunale, servizi finanziari, Piazza Intragna 1, 6655 Intragna</u>	
	<u>Crediti derivanti da tassa A2 ACQUA POTABILE INTRAGNA:</u>	
	Fattura 2492/2024 del 31.01.2025 (fondo 2231)	525.30
	Fattura 2493/2024 del 31.01.2025 (fondo 2255)	410.40
	Fattura 2494/2024 del 31.01.2025 (fondo 2254)	328.30
	Fattura 2495/2024 del 31.01.2025 (fondo 2387)	71.80
	Fattura 2173/2025 del 12.01.2026 (fondo 2231)	541.75
	Fattura 2174/2025 del 12.01.2026 (fondo 2255)	423.75
	Fattura 2175/2025 del 12.01.2026 (fondo 2254)	338.60
	Fattura 2176/2025 del 12.01.2026 (fondo 2387)	73.85
	Spese diffida	120.00
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>2'833.70</u>
11	<u>Comune delle Centovalli, rappr. da cancelleria comunale, servizi finanziari, Piazza Intragna 1, 6655 Intragna</u>	
	<u>Crediti derivanti da tassa F1 FOGNATURA INTRAGNA:</u>	
	Fattura 4534/2024 del 27.02.2025 (fondo 2255)	1'094.35
	Fattura 4535/2024 del 27.02.2025 (fondo 2231)	358.30
	Fattura 4536/2024 del 27.02.2025 (fondo 2254)	242.10
	Fattura 2963/2025 del 20.01.2026 (fondo 2255)	1'094.35
	Fattura 2964/2025 del 20.01.2026 (fondo 2231)	358.30
	Fattura 2965/2025 del 20.01.2026 (fondo 2254)	242.10
	Spese diffida	90.00
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>3'479.50</u>
	Totale altri crediti	35'829.35

