

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3443981 + diverse
Inc. immobili n. 19/2026**Comunicazione
dell'elenco oneri**Ufficio di esecuzione
6500 Locarno

Raccomandata
- a tutte le parti interessate

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

Fondo n. 2390 RFD nel territorio del comune di Losone**Fondo n. 2715 RFD nel territorio del comune di Ascona**spettanti a: **Werner Reller, Luogo d'origine: Dübendorf, Cittadinanza: Svizzera,**
Data di nascita: 15.02.1979, Via San Materno 26B, 6616 Losone
c/o Dal Vagabondo, Vicolo Sacchetti 3, 6612 Ascona**i fondi saranno venduti (in blocco) agli incanti il 13 ottobre 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 di 10 (dieci) creditori pignoranti.**

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.

I. Stato descrittivo e stima del fondo n. 2390 RFD

situato in territorio del Comune di Losone

intestato a:

Werner Reller, Luogo d'origine: Dübendorf, Cittadinanza: Svizzera,
 Data di nascita: 15.02.1979, Via San Materno 26B, 6616 Losone
 c/o Dal Vagabondo, Vicolo Sacchetti 3, 6612 Ascona

Debitore:

Werner Reller, Luogo d'origine: Dübendorf, Cittadinanza: Svizzera,
 Data di nascita: 15.02.1979, Via San Materno 26B, 6616 Losone
 c/o Dal Vagabondo, Vicolo Sacchetti 3, 6612 Ascona

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Migiome		2390	
	A Terreno		655
	B Riale		33
	C Casa		136
	D Terrazza		21
	E Piscina Coperta		96

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo base n. 2390: CHF 460'590.00

Valore di stima peritale complessivo del fondo base n 2390: CHF 1'200'000.00

II. Stato descrittivo e stima del fondo n. 2715 RFD

situato in territorio del Comune di Ascona

intestato a:

Reller Werner, Luogo d'origine: Dübendorf, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 15.02.1979,
 c/o Dal Vagabondo, Vicolo Sacchetti 3, 6612 Ascona

Debitore:

Reller Werner, Luogo d'origine: Dübendorf, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 15.02.1979,
 c/o Dal Vagabondo, Vicolo Sacchetti 3, 6612 Ascona

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Madonna della Fontana		2715	
	NE SUPERFICIE NON EDIFICATA		283
	- HUMUS		
	- RIVESTIMENTO DURO		

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo base n. 2715: CHF 72.00

Valore di stima peritale complessivo del fondo base n. 2715: CHF 10'000.00

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	Ufficio esazione e condoni, Bellinzona Rif. 734.79.146.006 Fondo n. 2390 RFD di Losone: Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2022 Interessi al 13.10.2026 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2023 Interessi al 13.10.2026 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2024 Interessi al 13.10.2026 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2025 Interessi al 13.10.2026 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2026 TOTALE	625.45 79.95 643.25 55.25 642.95 35.10 642.95 15.50 642.95 <u>3'383.35</u>	3'383.35		3'383.35
	IPOTECHE CONVENZIONALI				
2	UBS Switzerland AG, CP 1970, 6901 Lugano Capitale, interessi, spese, penale per rescissione anticipata <u>Credito garantito da:</u> M CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE di 1. grado con diritto di subingresso CHF 650'000.00, 10.00 %, DG 7545/26.05.2017, <u>gravante collettivamente i fondi n. 2715 RFD di Ascona e n. 2390 RFD di Losone;</u> N CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE di 2. grado con diritto di subingresso CHF 100'000.00, 10.00 %, DG 12420/13.09.2017 <u>gravante collettivamente i fondi n. 2715 RFD di Ascona e n. 2390 RFD di Losone.</u>	<u>743'869.40</u>	743'869.40		743'869.40

IPOTECHE LEGALI				
art. 836 CCS, 183 LAC, 252 LT, 19 LCM <u>Crediti posteriori a quelli del creditore ipotecario convenzionale in quanto non risultano iscritte a RF le ipoteche legali (art. 34 cpv 2 RFF)</u>				
3	Comune di Losone, Servizio Finanze CP 863, 6616 Losone <u>Fondo n. 2390 RFD di Losone:</u> Imposta comunale 2026 Imposta comunale 2025 Imposta comunale 2024 Imposta comunale 2023 Imposta comunale 2022 Imposta comunale 2021 (Inclusi i CHF 30.00 Tassa diffida) TOTALE COMPLESSIVO	2'100.00 2'100.00 2'100.00 2'100.00 2'100.00 <u>2'321.30</u> <u>12'821.30</u>	12'821.30	12'821.30
Totale			760'074.05	760'074.05

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. 2390 RFD nel territorio del comune di Losone			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A) D. PASSO AGRICOLO a carico RF di LOSONE part. 531, 537 Minuta 16.12.1950, DG 2631/07.07.1965, DG 2774/16.07.1965, DG 2949/12.07.1967, DG 4949/12.07.1967, DG 5753-S1/20.05.1983, DG 5233/14.04.1993			
B) O. PASSO AGRICOLO a favore RF di LOSONE part. 532, 533, 534, 2440 Minuta 16.12.1950, DG 2631/07.07.1965, DG 2774/16.07.1965, DG 2949/12.07.1967, DG 4949/12.07.1967, DG 5753-S1/20.05.1983, DG 5233/14.04.1993			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 6'648.50 - DG 3117/17.03.2023 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 4'474.00 - DG 5881/25.05.2023 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 42'975.65 - DG 11356/26.09.2023 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 33'573.30 - DG 806/24.01.2024 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 2'871.10 - DG 5516/17.05.2024 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 6'307.55 + INT. E SPESE - DG 6769/17.06.2024 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 6'499.80 - DG 9356/20.08.2024 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 17'464.75 - DG 12711/14.11.2024 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 1'366.30 + INT. E SPESE - DG 14511/16.12.2024 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 1'577.90 - DG 1772/12.02.2025 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 6'598.25 - DG 3110/14.03.2025 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 3'638.55 - DG 5664/12.05.2025 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 20'000.50 - DG 10077/02.09.2025 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230			

foglio 18230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 7'460.45 - DG 12527/29.10.2025 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 3'634.85 - DG 14087/28.11.2025 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 31'577.90 - DG 2976/17.03.2026 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 4'442.85 - DG 4849/05.05.2026 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 5'552.10 - DG 5891/27.05.2026 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 6'609.55 - DG 7592/02.07.2026 - grava pure RF di ASCONA foglio 18230

MENZIONI

PIANO REGOLATORE - DG 3073/09.05.1975

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
Fondo n. 2715 RFD nel territorio del comune di Ascona			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
Nessuna.			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE - DG 826/24.02.1965, DG 3812/07.03.2002			
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		
	Creditori diversi	233'364.75* + spese

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

