

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:

Proprietà per piani (in seguito PPP) n. 18230 del fondo n. 2226 RFD nel territorio del comune di Asconaspettante 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 Asconala proprietà per piani sarà venduta 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 pignorati 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, 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.

I. Stato descrittivo e stima della PPP n. 18230 del fondo n. 2226 RFD**situata in territorio del Comune di Ascona****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>
Chiosse del Conte		2226	
	A EDIFICIO		202
	B EDIFICIO		201
	C EDIFICIO		200
	D EDIFICIO		381
	NE SUPERFICIE NON EDIFICATA		3'022
	- HUMUS		
	- RIVESTIMENTO DURO		
	01 EDIFICIO SOTTERRANEO		1'901

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>PPP n.</u>	<u>Millesimi</u>
Chiosse del Conte		18230	
			2/1000
	Comproprietà del fondo-part. 2226, con diritto esclusivo sul locale hobby no. 4, casa 3, al piano cantine; come al piano di ripartizione		

Valore di stima ufficiale del fondo n. 2226: CHF 6'461'436.00
Valore di stima ufficiale della PPP n. 18230: CHF 12'922.85
Valore di stima peritale della PPP n. 18230: CHF 15'000.00

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 PPP 18230 del fondo base n. 2226 RFD 2226 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 COMPLESSIVO	58.75 7.50 59.10 5.10 60.70 3.30 60.70 1.50 60.70 <u>317.35</u>	317.35		317.35
	IPOTECHE CONVENZIONALI				
2	Nessuna notifica.				
	IPOTECHE LEGALI DELLA COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI				
3	Comunione dei comproprietari del condominio Allegro, rapp. da FID SA, Via Mezzana 31A, 6616 Losone Capitale Interessi al 5% dal 30.03.2026 al 12.10.2026 TOTALE COMPLESSIVO <u>credito garantito da:</u> IPOTECA LEGALE PROVVISORIA DI CHF 1'322.69 + 5% INTERESSI a favore COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI DEL CONDOMINIO ALLEGRO, PART. 2226 RFD DI ASCONA, ASCONA DG 1731/13.02.2026, DG 3405/30.03.2026	1'322.69 35.65 <u>1'358.34</u>	1'358.34		1'358.34
	Totale		1'675.69		1'675.69

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. 2226 RFD nel territorio del comune di Ascona			
FOGLI COSTITUENTI LA PPP			
Foglio 18227 di 3 / 1000 - Foglio 18228 di 2 / 1000 - Foglio 18229 di 3 / 1000 - Foglio 18230 di 2 / 1000 Foglio 18231 di 2 / 1000 - Foglio 18232 di 3 / 1000 - Foglio 18233 di 2 / 1000 - Foglio 18234 di 3 / 1000 Foglio 18235 di 2 / 1000 - Foglio 18236 di 2 / 1000 - Foglio 18237 di 3 / 1000 - Foglio 18238 di 3 / 1000 Foglio 18239 di 2 / 1000 - Foglio 18240 di 2 / 1000 - Foglio 18241 di 3 / 1000 Foglio 18242 di 68 / 1000 - Foglio 18243 di 31 / 1000 - Foglio 18244 di 30 / 1000 - Foglio 18245 di 31 / 1000 Foglio 18246 di 31 / 1000 - Foglio 18247 di 34 / 1000 - Foglio 18248 di 33 / 1000 - Foglio 18249 di 30 / 1000 Foglio 18250 di 30 / 1000 - Foglio 18251 di 31 / 1000 - Foglio 18252 di 31 / 1000 - Foglio 18253 di 33 / 1000 Foglio 18254 di 33 / 1000 - Foglio 18255 di 30 / 1000 - Foglio 18256 di 30 / 1000 - Foglio 18257 di 31 / 1000 Foglio 18258 di 31 / 1000 - Foglio 18259 di 33 / 1000 - Foglio 18260 di 33 / 1000 - Foglio 18261 di 24 / 1000 Foglio 18262 di 29 / 1000 - Foglio 18263 di 29 / 1000 - Foglio 18264 di 31 / 1000 - Foglio 18265 di 25 / 1000 Foglio 18266 di 31 / 1000 - Foglio 18267 di 31 / 1000 - Foglio 18268 di 32 / 1000 - Foglio 18269 di 56 / 1000 Foglio 18270 di 41 / 1000			
COSTITUZIONE PPP, DG 6184/14.04.2009 - RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 6275/23.06.2020			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
Nessuna.			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE - DG 826/24.02.1965			
REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) - DG 6185/14.04.2009			
DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP - DG 8240/20.05.2009			
DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE			
Fanno stato i singoli fogli della PPP.			
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
PPP n. 18230 del fondo n. 2226 RFD nel territorio del comune di Ascona			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 12'760.45 - DG 15684/11.10.2021 - DG 16327/22.10.2021			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 6'648.50 - DG 3117/17.03.2023 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 4'474.00 - DG 5881/25.05.2023 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 42'975.65 - DG 11356/26.09.2023 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 33'573.30 - DG 806/24.01.2024 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 2'871.10 - DG 5516/17.05.2024 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 6'307.55 + INT. E SPESE - DG 6769/17.06.2024 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 6'499.80 - DG 9356/20.08.2024 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 17'464.75 - DG 12711/14.11.2024 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 1'366.30 + INT. E SPESE DG 14511/16.12.2024 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 1'577.90 - DG 1772/12.02.2025 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 6'598.25 - DG 3110/14.03.2025 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 3'638.55 - DG 5664/12.05.2025 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 39'922.50 - DG 10077/02.09.2025 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 7'460.45 - DG 12527/29.10.2025 - grava pure RF di LOSONE part. 2390			

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 3'634.85 - DG 14087/28.11.2025 - grava pure RF di LOSONE part. 2390

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 31'577.90 - DG 2976/17.03.2026 - grava pure RF di LOSONE part. 2390

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 4'442.85 - DG 4849/05.05.2026 - grava pure RF di LOSONE part. 2390

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 5'552.10 - DG 5891/27.05.2026 - grava pure RF di LOSONE part. 2390

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 6'609.55 - DG 7592/02.07.2026 - grava pure RF di LOSONE part. 2390

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) - DG 6185/14.04.2009

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		
	<u>Creditori diversi</u>	233'364.75* + spese

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