

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3498000
Inc. immobili n. 22/2026**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 base n. 2686 RFD di Gordola

spettante a:

**Demarmels Andrea, Nazionalità: Svizzera, Attinenza: Surses, Data di nascita: 19.05.1964,
Via Mulini 7, 6596 Gordola****Il fondo sarà venduto agli incanti il 20 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 7 (sette) 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 / 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 del fondo n. 2686**situato in territorio del Comune di Gordola****intestato a:****Demarmels Andrea, Nazionalità: Svizzera, Attinenza: Surses, Data di nascita:19.05.1964,
Via Molini 7, 6596 Gordola****debitore:****Demarmels Andrea, Nazionalità: Svizzera, Attinenza: Surses, Data di nascita:19.05.1964,
Via Molini 7, 6596 Gordola**

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella</u> <u>n.</u>	<u>Superficie</u> <u>(mq)</u>
Via Molini		2686	
	A Edificio		89
	D Edificio		3
	NE Superficie non edificata		1'742
	- Rivestimento Duro		
	- Humus		

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo 2686: CHF 604'519.00**Valore di stima peritale complessivo del fondo 2686: CHF 1'660'000.00**

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. 281.64.250.003 Imposta immobiliare/ sostanza cantonale 2020 Interessi al 20.10.2026 Imposta immobiliare/ sostanza cantonale 2021 Interessi al 20.10.2026 Imposta immobiliare/ sostanza cantonale 2022 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2022 Interessi al 20.10.2026 Imposta immobiliare/ sostanza cantonale 2023 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2023 Interessi al 20.10.2026 Imposta immobiliare/ sostanza cantonale 2024 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2024 Interessi al 20.10.2026 Imposta immobiliare/ sostanza cantonale 2025 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2025 Interessi al 20.10.2026 Imposta immobiliare/ sostanza cantonale 2026 Imposta sull'utile/ reddito immobiliare cantonale 2026 TOTALE COMPLESSIVO N.B.: <u>il creditore ha chiesto il privilegio legale.</u>	1'511.25 77.20 1'421.65 100.65 1'410.90 765.10 251.00 1'398.90 765.45 198.85 1'398.90 745.15 128.15 1'398.90 740.10 58.60 1'398.90 740.10 <u>14'509.75</u>	14'509.75		14'509.75
	IPOTECHE CONVENZIONALI				
2	Nessuna notifica.				
	Totale		14'509.75		14'509.75

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. 2686 RFD nel territorio del comune di Gordola			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A) D. COSTRUZIONE IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI a carico RF di GORDOLA part. 2884, - DG 4796-S/06.04.1990			
B) O. COSTRUZIONE IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI a favore RF di GORDOLA part. 2884, - DG 4796/06.04.1990			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 65'618.65 - DG 2060/22.02.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 6'439.70 - DG 7317/24.06.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 1'821.40 - DG 9584/19.08.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 10'971.70 - DG 11515/08.10.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 10'971.70 - DG 11581/09.10.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 4'092.65 - DG 12442/27.10.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 4'955.80 - DG 13909/26.11.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 14'254.80 - DG 189/08.01.2026			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 734.20 - DG 1477/09.02.2026			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF 652.40 - DG 2752/13.03.2026			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 24'459.45 - DG 7052/17.06.2026			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE - DG 871-S/16.06.1983			
DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE			
Nessuno.			
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		
3	Diversi creditori	116'338.45 + spese

ALTRI CREDITI		
4	Comune di Gordola, Ufficio Finanze CP, CH-6596 Gordola	
	Imposta comunale 2020	
	+ Imposta immobiliare-es. nr.3939265 (VEDI PIGNORAMENTI)	1'873.95
	Imposta comunale 2022 + Imposta immobiliare	2'432.35
	Imposta comunale 2023 + Imposta immobiliare	2'465.85
	Imposta comunale 2024 + Imposta immobiliare (provv.) <u>assegnato all'aggiudicatario</u>	2'448.40
	Imposta comunale 2025 + Imposta immobiliare (provv.) <u>assegnato all'aggiudicatario</u>	2'444.05
	Imposta comunale 2026 + Imposta immobiliare (provv.) <u>assegnato all'aggiudicatario</u>	2'486.80
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>14'151.40</u>

