

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3458911 + diverse
Inc. immobili n. 23/2026**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. 62 RFD di Blenio-Torre

spettante a:

**Nicoli Gabriele, Luogo d'origine: Blenio, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 16.05.1961
Malcanton 6, 6717 Torre****Il fondo sarà venduto agli incanti il 20 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 di 4 (quattro) 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, 14 agosto 2026 / bg/MC

L'Ufficio di esecuzione
di Blenio

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 base n. 62 RFD

situata in territorio del Comune di Blenio-Torre

intestato a:

Nicoli Gabriele, Luogo d'origine: Blenio, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 16.05.1961
 Malcantón 6, 6717 Torre

debitore:

Nicoli Gabriele, Luogo d'origine: Blenio, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 16.05.1961
 Malcantón 6, 6717 Torre

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Torre		62	
	A EDIFICIO		136
	NE SUPERFICIE NON EDIFICATA		513
	- RIVESTIMENTO DURO		
	- HUMUS		

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo base n. 62: CHF 193'201.00

Valore di stima peritale complessivo del fondo 62: CHF 616'750.00

Elenco oneri

A. Crediti garantiti da pegno immobiliare

N	Creditore e titolo di credito	Importo degli elementi del credito CHF	Importo totale CHF	Da assegnarsi CHF	Da pagarsi a contanti CHF
	IPOTECHE LEGALI art. 836 CCS, 183 LAC, 252 LT, 19 LCM				
1	Ufficio esazione e condoni, 6501 Bellinzona Rif. 680.61.116.007				
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2020	131.85			
	Interessi al 20.10.2026	45.65			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2021	145.70			
	Interessi al 20.10.2026	50.25			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2022	147.20			
	Interessi al 20.10.2026	42.35			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2023	137.50			
	Interessi al 20.10.2026	36.20			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2024	134.55			
	Interessi al 20.10.2026	16.75			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2025	132.25			
	Interessi al 20.10.2026	5.65			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2026	107.65			
	Interessi al 20.10.2026	0.85			
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>1'134.40</u>	1'134.40		1'134.40

IPOTECHE CONVENZIONALI					
2	Banca dello Stato del Canton Ticino, Viale H. Guisan 5, 6500 Bellinzona 1) Ipoteca FERMA Ipoteca fissa n. 1571914/17348737 al 1.55% Interessi arretrati al 31.03.2026 Interessi in maturazione dal 31.03.2026 al 20.10.2026 (203 gg) Interessi di mora su interessi arretrati al 20.10.2026 Penale di rescissione ipoteca FISSA secondo l'art 4.2 delle condizioni generali per mutui ipotecari, come da calcolo seguente: - Tasso d'interessi concordato: 1.55% Dedotto Tasso d'interessi piu basso valido sul mercato monetario e dei capitali (tasso di riferimento: tasso dell'euromercato o del mercato dei capitali) al 20.10.2026, momento del rimborso: 0.00% Tasso applicabile per il calcolo della penale:1.55% - Giorni mancanti alla scadenza del mutuo. (05.04.2027) = 167 giorni - Calcolo finale: (CHF 400'000.00 * 1.55%*167) / 360 = TOTALE 2) Conto RISPARMIO n. 1571914Y0004 Saldo creditore al 31.03.2026 Interessi in maturazione dal 31.12.2025 al 20.10.2026 (290 gg) TOTALE 3) Conto BASE n.1571914C000C Saldo debitore al 31.03.2026 Interessi in maturazione dal 31.03.2026 al 20.10.2026 (200 gg) TOTALE 4) Spese estinzione limite (2‰ sul capitale, min. CHF 100.00, massimo CHF 1'000.00) Spese bancarie e accessori TOTALE TOTALE COMPLESSIVO Credito garantito da: A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado di CHF 319'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 1071/09.07.1999; B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso di CHF 96'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE - DG 072/09.07.1999.	400'000.00 0.00 3'496.11 43.93 <			

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 base n. 62 RFD nel territorio del comune di Blenio-Torre			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
DIRITTO DI RICUPERA a favore COMUNE DI BLENIO - DG 975/23.06.1999			
PRELAZIONE a favore COMUNE DI BLENIO - DG 976/23.06.1999			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 16'063.10 + INTERESSI E SPESE) - DG 116/31.01.2023			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 2'111.85 + INTERESSI E SPESE) - DG 233/01.03.2023			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 11'948.50 + INTERESSI E SPESE) - DG 808/21.06.2023			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 8'032.05 + INTERESSI E SPESE) - DG 1040/09.08.2023			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 11'000.00 + INTERESSI E SPESE) - DG 90/24.01.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 4'359.30 + INTERESSI E SPESE) - DG 460/23.04.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 17'841.35 + INTERESSI E SPESE) - DG 1407/12.11.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 5'723.45 + INTERESSI E SPESE) - DG 611/27.05.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 8'205.50 + INTERESSI E SPESE) DG 826/09.07.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 14'093.65 + INTERESSI E SPESE) - DG 1431/13.11.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 6'848.70 + INTERESSE E SPESE) - DG 1636/15.12.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 931.25 + INTERESSI E SPESE) - DG 299/12.03.2026			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 2'306.20 + INTERESSI E SPESE) - DG 489/17.04.2026			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE- DG 2/04.01.1988			
COMPROPRIETA' COATTIVA su RF di BLENIO-TORRE part. 532, QUOTA A 1/3 - DG 1031/12.07.2002			
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 base n. 532 RFD nel territorio del comune di Blenio-Torre (coattiva)			
Superficie totale: m² 129			
Ubicazione: Torre			
Numero piano: 1			
Intavolazione nel SIFTI: 28.10.2002			
COPERTURA DEL SUOLO			
NE m² 129 SUPERFICIE NON EDIFICATA			
- RIVESTIMENTO DURO			
- HUMUS			
PROPRIETA'			
Comproprietà coattiva			
<u>A 1/3 Part. 62 RF di BLENIO-TORRE</u>			
B 1/3 Part. 531 RF di BLENIO-TORRE			
C 1/3 Part. 533 RF di BLENIO-TORRE			
FRAZIONAMENTO, DG 113/02.03.1990			
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 1278/15.09.2015			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
Nessuna.			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE			
DG 2/04.01.1988			
DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE			
In punto ai diritti di pegno immobiliare gravanti le singole quote di comproprietà di questo fondo, si fa riferimento ai fogli dei fondi principali.			

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 Bellinzona

PIGNORAMENTI

Creditori diversi

130'972.75
+ spese
ALTRI CREDITIComune di Blenio, rappr. da cancelleria, 6718 Olivone

Imposta comunale 2021	1'708.40
Imposta comunale 2022	1'702.70
Imposta comunale 2023	1'587.70
Imposta comunale 2024	1'359.30
Acconto imposte comunale 2025	1'174.00
Acconto imposte comunale 2026	1'115.00
Tassa acqua potabile 2021	240.00
Tassa acqua potabile 2023	265.00
Tassa acqua potabile 2024	31.00
Tassa acqua potabile 2025	265.00
Tassa controllo combustione 2023	115.00
Tassa controllo combustione 2025	115.00
Tassa rifiuti 2022	135.00
Tassa rifiuti 2023	236.30
Tassa rifiuti 2024	253.00
Tassa rifiuti 2025	135.00
TOTALE COMPLESSIVO*	<u>10'437.40</u>

* alcuni importi sono già inclusi nei pignoramenti.