

Mod. 9E RFF

Esecuzione n. 3346378 e 3301917 + div
Inc. immobili n. 24/2026**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:

**Quota di comproprietà B di 1/2 del fondo n. 672 RFD
nel territorio del Comune di Cugnasco - Gerra/Gerra**

spettante a:

**Pedrazzi Romina, Luogo d'origine: Verzasca e Centovalli, Nazionalità: Svizzera,
Data di nascita: 05.06.1970, Via Ponte dei Cavalli 10, 6654 Cavigliano**La quota di comproprietà sarà venduta agli incanti il **22 ottobre 2026, alle ore 11.00,**
presso la sala conferenze A, al pianterreno dello Stabile Amministrativo, Via della Posta 9,
6600 Locarno.**In seguito ad esecuzione da parte di 1 (un) creditore pignorante.**

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 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 base n. 672
situato in territorio del Comune di Cugnasco-Gerra/Gerra

intestato a:

Quota di comproprietà A 1/2: Pedrazzi Adriano, Luogo d'origine: Centovalli,
 Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 03.04.1972, Via Ponte dei Cavalli 10, 6654 Cavigliano

Quota di comproprietà B 1/2: Pedrazzi Romina, Luogo d'origine: Verzasca e Centovalli,
 Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 05.06.1970, Via Ponte dei Cavalli 10, 6654 Cavigliano

Debitore:

Pedrazzi Romina, Luogo d'origine: Verzasca e Centovalli, Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 05.06.1970, Via Ponte dei Cavalli 10, 6654 Cavigliano

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Piandèss		672	
	A Edificio		53
	NE Superficie non edificata Rivestimento duro		27

Valore di stima ufficiale del fondo n. 672: CHF 90'296.00
 Valore di stima peritale del fondo n. 672: CHF 400'000.00
Valore di stima peritale della quota B di 1/2: CHF 200'000.00

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. 705.72.2023.00				
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2022	186.15			
	Interessi al 22.10.2026	31.95			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2023	186.15			
	Interessi al 22.10.2026	13.95			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2024	186.15			
	Interessi al 22.10.2026	8.50			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2025	186.15			
	Interessi al 22.10.2026	8.00			
	Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2026	151.00			
	Interessi al 22.10.2026	1.20			
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>959.20</u>	959.20		959.20
2	Comune di Cugnasco-Gerra, Sez. Gerra Servizi Finanziari, Via Locarno 7, 6516 Cugnasco				
	Imposta immobiliare 2023	45.15			45.15
	Imposta comunale sul reddito immobiliare 2023	160.10			160.10
	Imposta immobiliare 2024	45.15			45.15
	Imposta comunale sul reddito immobiliare 2024	163.80			163.80
	Imposta immobiliare 2025 (provv.)	45.15		45.15	
	Imposta comunale sul reddito immobiliare 2025 (provv.)	167.55		167.55	
	Imposta immobiliare 2026 (provv.)	45.15		45.15	
	Imposta comunale sul reddito immobiliare 2026 (provv.)	167.55		167.55	
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>839.60</u>	839.60	425.40	414.20
	IPOTECHE CONVENZIONALI				
4	Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia Via Al Croséll 4, 6673 Maggia				
	Saldo attuale per capitale, credito base ipoteca no 19049.27	192'500.00			
	Interessi dal 31.03.2026 al 22.10.2026	3'240.40			
	Interessi di mora	40.95			
	Spese di chiusura e bollo cantonale	525.00			
	TOTALE valuta 22.10.2026	<u>196'306.35</u>	196'306.35	196'306.35	
	Credito garantito da: B CARTELLA IPOTECARIA REGISTRATA di 1. grado con diritto di subingresso CHF 192'500.00 10.00 % DG 6991/25.05.2016 - grava pure RF di CUGNASCO-GERRA / GERRA part. 671, RF di VERZASCA-GERRA part. 1943, 1944.				
	Totale		198'105.15	196'731.75	1'373.40

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. 672 RFD nel territorio del Comune di Cugnasco-Gerra/Gerra.			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 7'397.65 grava quota B - DG 936/26.01.2023			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 4'700.55 grava quota B - DG 2291/28.02.2023			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 11'358.00 grava quota B - DG 1210/01.02.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 6'574.90 + INT. E SPESE grava quota B - DG 6809/18.06.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 22'094.10 grava quota B - DG 9051/09.08.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 853.70+ INT. E SPESE grava quota B - DG 11369/10.10.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 17'778.90 grava quota B - DG 1649/07.02.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 13'596.20 grava quota B - DG 10298/08.09.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 9'239.45 grava quota B - DG 1841/18.02.2026			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE DG 887/18.05.1966			
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>	CHF 76'724.85 + spese
--------------------------	--------------------------