

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3517387
Inc. immobili n. 25/2026**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 A di 1/2 della proprietà per piani (in seguito PPP) n. 14677 del fondo base n. 5834 RFD di Locarno

spettante a:

Di Gregorio Franco, Luogo d'origine: Locarno, Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 31.08.1963, Via Giovanni Antonio Orelli 8, 6600 Locarno**La PPP sarà venduta agli incanti il 27 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, 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.14677 del fondo base n. 5834

situata in territorio del Comune di Locarno

intestata a:

Quota di comproprietà A di 1/2: Di Gregorio Franco, Luogo d'origine: Locarno, Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 31.08.1963, Via Giovanni Antonio Orelli 8, 6600 Locarno

Quota di comproprietà B di 1/2: Di Gregorio Ioana Camelia, Luogo d'origine: Locarno, Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 13.02.1976, Via Giovanni Antonio Orelli 8, 6600 Locarno

debitore:

Di Gregorio Franco, Luogo d'origine: Locarno, Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 31.08.1963, Via Giovanni Antonio Orelli 8, 6600 Locarno

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Nuovo quartiere		5834	
	A EDIFICIO		173
	NE SUPERFICIE NON EDIFICATA		62
	- HUMUS		
	- RIVESTIMENTO DURO		
	01 EDIFICIO SOTTERRANEO		4

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>PPP n.</u>	<u>Millesimi</u>
Nuovo quartiere		14677	
	Comproprietà del fondo-part. 5834, con diritto esclusivo sull'unità n. 2: tre uffici e wc al primo piano, come al piano di ripartizione		100/1000

Valore di stima ufficiale del fondo n. 5834: CHF 1'429'928.00

Valore di stima ufficiale della PPP n. 14677: CHF 142'992.80

Valore di stima peritale della PPP n. 14677: CHF 275'520.08

Valore di stima peritale arrotondato della quota A di 1/2: CHF 138'000.00

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	Nessuna notifica.				
	IPOTECHE CONVENZIONALI				
2	Banca Raiffeisen Piano di Magadino, Via San Gottardo 67 - Gordola, Casella postale, 6598 Tenero Credito base Ipoteca no. 6021935266 CHF 180'000.00 al 1.000% (SARON Flex) dal 31.03.2026 al 31.07.2026 (122 giorni) CHF 179'000.00 al 2.875 % (Variabile) dal 31.07.2026 al 27.10.2026 (87 giorni) Interessi di mora Spese di chiusura e bollo cantonale TOTALE Credito garantito da: L CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 100'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 12080/20.07.2009; M CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso di CHF 100'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 12081/20.07.2009; N CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso di CHF 25'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 12082/20.07.2009.	180'000.00 610.00 1'243.65 14.70 315.00 <u>182'183.35</u>	182'183.35	182'183.35	
	Totale		182'183.35	182'183.35	0.00

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. 5834 RFD nel territorio del comune di Locarno			
FOGLI COSTITUENTI LA PPP			
Foglio 14676 di 121 / 1000 - Foglio 14677 di 100 / 1000 - Foglio 14678 di 134 / 1000 - Foglio 14679 di 102 / 1000 Foglio 14680 di 151 / 1000 - Foglio 14681 di 104 / 1000 - Foglio 14682 di 158 / 1000 - Foglio 14683 di 130 / 1000			
COSTITUZIONE PPP, DG 4712/21.03.2003 - RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 13798/13.11.2018			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A) D. COSTRUZIONE A CONFINE a carico RF di LOCARNO part. 178 - DG 15965/23.10.2001, DG 1747/31.01.2002			
B) O. COSTRUZIONE A CONFINE a favore RF di LOCARNO part. 178 - DG 15966/23.10.2001, DG 1747/31.01.2002			
C) D. LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONE a carico RF di LOCARNO part. 178 - DG 15967/23.10.2001 DG 1747/31.01.2002			
D) D. COSTRUZIONE A CONFINE a carico RF di LOCARNO part. 177 - DG 16925/09.11.2001, DG 1747/31.01.2002			
E) O. COSTRUZIONE A CONFINE a favore RF di LOCARNO part. 177 - DG 16926/09.11.2001, DG 1747/31.01.2002			
F) O. LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONI a favore RF di LOCARNO part. 177 - DG 16927/09.11.2001, DG 1747/31.01.2002			
G) O. COSTRUZIONE A CONFINE a favore RF di LOCARNO part. 180 - DG 17513/22.11.2001, DG 1747/31.01.2002			
H) D. COSTRUZIONE A CONFINE a carico RF di LOCARNO part. 180 - DG 17514/22.11.2001, DG 1747/31.01.2002			
I) O. LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONE a favore RF di LOCARNO part. 180 - DG 17515/22.11.2001, DG 1747/31.01.2002, DG 10983/17.07.2002			
J) D. SPORGENZA (AUTORIMESSA) a carico RF di LOCARNO part. 179 - DG 1754/31.01.2002			
K) D. SPORGENZA (BALCONI E GRONDA) a carico RF di LOCARNO part. 179 - DG 1755/31.01.2002			
L) O. PASSO VEICOLARE a favore RF di LOCARNO part. 179 - DG 1756/31.01.2002			
M) D. PASSO PEDONALE a carico RF di LOCARNO part. 179 - DG 1757/31.01.2002			
N) O. PASSO PEDONALE a favore RF di LOCARNO part. 179 - DG 1757-S/31.01.2002			
O) D. POSA E MANTENIMENTO CONDOTTE PER ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA POTABILE a carico RF di LOCARNO part. 179 - DG 1758/31.01.2002			
P) O. POSA E MANTENIMENTO CONDOTTE PER ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA POTABILE a favore RF di LOCARNO part. 179 - DG 1758-S/31.01.2002			
Q) O. POSA E MANTENIMENTO CONDOTTE PER CANALIZZAZIONI ACQUE CHIARE E SCURE, TELEFONO, CABLECOM TV a favore RF di LOCARNO part. 179 - DG 1759/31.01.2002			
R) D. DIVIETO DI ACCESSO a carico RF di LOCARNO part. 179 - DG 4711/21.03.2003			

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO - DG 13926/01.09.1999, DG 1747/31.01.2002

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP - DG 4712/21.03.2003

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) - DG 4713/21.03.2003

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. 14677 fondo n. 5834 RFD nel territorio del comune di Locarno			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 143'970.90 grava quota A - DG 10455/18.09.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 16'891.00 grava quota A - DG 3310/20.03.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 5'358.30 grava quota A - DG 10884/24.09.2025			
MENZIONI			
REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) - DG 4713/21.03.2003			
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 152'888.80 + spese