

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3679357
Inc. immobili n. 26/2026**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:

fondo base n. 501 RFD nel territorio del comune di Brissago;spettante a: **Helene Decristophoris, Luogo d'origine: Roveredo (GR), Cittadinanza: Svizzera,
Data di nascita: 29.12.1959, Gadero 6, 6614 Brissago**Il fondo sarà venduto agli incanti il **29 ottobre 2026, alle ore 09.15**, 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 un creditore pignoratorio dal 1° al 5° grado.**

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 del fondo base n. 501
situato in territorio del Comune di Brissago

intestato a:

**Helene Decristophoris, Luogo d'origine: Roveredo (GR), Cittadinanza: Svizzera,
 Data di nascita: 29.12.1959, Via Gadero 6, 6614 Brissago,**

Debitore:

**Helene Decristophoris, Luogo d'origine: Roveredo (GR), Cittadinanza: Svizzera,
 Data di nascita: 29.12.1959, Via Gadero 6, 6614 Brissago,**

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Cropi	A EDIFICIO NE SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO - HUMUS	501	165 331

Valore di stima ufficiale del fondo n. 501: CHF 227'445.00

Valore di stima peritale del fondo n. 501: CHF 919'255.00



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. 278.59.891.009 Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2021 Interessi al 29.10.2026 Imposta cantonale sul reddito immobiliare 2022 Interessi al 26.10.2026 TOTALE COMPLESSIVO	 340.95 51.45 113.65 17.90 <u>523.95</u>	 523.95		 523.95
2	Comune di Brissago, Piazza Municipio 1, 6614 Brissago Imposte comunale sulla sostanza immobiliare 2022 definitiva Imposte comunale sulla sostanza immobiliare 2023 definitiva Imposte comunale sulla sostanza immobiliare 2024 definitiva TOTALE COMPLESSIVO	 230.00 230.00 <u>230.00</u> <u>690.00</u>	 690.00		 690.00

IPOTECHE CONVENZIONALI					
3	Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia, Via Croséll 4, 6673 Maggia Es. 3679357 <u>ipoteca n. 252.116.269.1</u> Saldo attuale per capitale, credito base ipoteca no. 252.116.269.1 Interessi ipotecari sino al 31.03.2026 Interessi ipotecari dal 31.03.2026 al 29.10.2026 Interessi di mora Spese Banca (solleciti, raccomandate e allestimento procedura esecutiva) Conteggio, bollo cantonale ed estinzione Totale valuta al 29.10.2026 <u>Credito garantito da:</u> A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado di CHF 300'000.00, 7.00 %, IL PORTATORE, DG 170/07.01.1983; B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso di CHF 120'000.00, 7.00 %, IL PORTATORE, DG 7772/05.07.1991; E CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso di CHF 21'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 19520/24.11.2003; F CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso di CHF 54'400.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 7963/15.05.2009; G CARTELLA IPOTECARIA di 5. grado con diritto di subingresso di CHF 200'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 15076/07.09.2009.	550'400.00 108'637.55 9'186.70 26'617.30 8'517.80 335.00 <u>703'694.35</u>	703'694.35		703'694.35
Totale			704'908.30		704'908.30

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. 501 RFD nel territorio del comune di Brissago			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A)	D. LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONE a carico RF di BRISSAGO part. 1139 - DG 5030 - S1/07.12.1960		
B)	D. LIMITAZIONE ALTEZZA PIANTE a carico RF di BRISSAGO part. 1139 - DG 5030 - S2/07.12.1960		
C)	O. COSTRUZIONE CON 3 APERTURE A SOLI CM. 50 DAL CONFINE a favore RF di BRISSAGO part. 1139 DG 5030/07.12.1960		
D)	O. DIVIETO DI COSTRUZIONE - LIMITATO - a favore RF di BRISSAGO part. 1139 - DG 5030 - S/07.12.1960		
E)	D. COSTRUZIONI IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI a carico RF di BRISSAGO part. 1087 - DG 7331/16.05.1989		
F)	D. PASSO PEDONALE a carico RF di BRISSAGO part. 1092 - DG 2855/15.02.1994		
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 33'068.90 - DG 14283/07.12.2023, DG 6658/13.06.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 28'133.55 - DG 423/15.01.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 961.85 - DG 2780/12.03.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: CHF. 2'236.00 - DG 4100/12.04.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 5'286.50 - DG 10710/24.09.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'208.30 - DG 11900/24.10.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 1'800.35 - DG 13872/10.12.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 26'583.95 - DG 2946/12.03.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 1'010.85 - DG 4416/10.04.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 683.40 - DG 5852/15.05.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 671'499.70 - DG 6694/04.06.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 5'950.60 - DG 7185/17.06.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 23'930.30 - DG 10019/01.09.2025			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 1'151.95 - DG 12605/30.10.2025			

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 10'775.00 - DG 2313/02.03.2026

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 13'650.60 - DG 5447/18.05.2026

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 14'000.65 - DG 7153/19.06.2026

MENZIONI

PIANO REGOLATORE - DG 1568/07.02.1983

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

4	Creditori diversi	192'186.20* + spese
---	-------------------	------------------------

* l'importo non tiene conto di eventuali importi depositati derivanti dal pignoramento del reddito.

ALTRI CREDITI

5	<u>Comune di Brissago, Piazza Municipio 1, 6614 Brissago</u>	
	Imposte comunale 2022 definitiva di CHF 13'203.25 dedotto l'imposta sulla sostanza immobiliare*	12'973.25
	Imposte comunale 2023 definitiva di 804.50 dedotto l'imposta sulla sostanza immobiliare*	574.50
	Imposte comunale 2024 definitiva di CHF 360.90 dedotto l'imposta sulla sostanza immobiliare*	130.90
	Imposte speciali	4'877.15
	Tassa consumo acqua 2023-2025	880.15
	Tassa sui cani 2023-2024	316.60
	Tassa raccolta rifiuti 2023-2025	708.80
	Tassa base acqua potabili 2023-2025	2'448.45
	Tassa uso fognatura 2023-2025	1'248.00
	Imposte sulla sostanza comune	230.00
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>24'387.80</u>
6	<u>Organizzazione turistica Lago Maggiore e Valli, Casella Postale 462, 6601 Locarno</u>	
	Fattura FMA-1278892 (anno 2022)	240.00
	Fattura FMA-1278893 (anno 2022)	240.00
	Fattura FMA-1308256 (anno 2023)	240.00
	Fattura FMA-1308257 (anno 2023)	240.00
	Fattura FMA-1338724 (anno 2024)	240.00
	Spese di richiamo	150.00
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>1'350.00</u>

* vedi punto n. 2 del presente elenco oneri.