

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3344011 + div.
Inc. immobili n. 27/2026

Comunicazione dell'elenco oneri

Ufficio di esecuzione
6500 Bellinzona**Raccomandata**
- a tutte le parti interessate

Nella vostra qualità di interessato ricevete qui una copia dell'elenco oneri concernente:

**quote di comproprietà A di 1/2 dei fondi base n. 1278 e 1279 RFD
del Comune di Bellinzona-Sementina**

spettanti a:

**Fazliu Safet, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 13.10.1958, Via Locarno 24,
6514 Sementina****Le quote di comproprietà saranno vendute agli incanti il 29 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 6 (sei) 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 poziori 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 / MC

L'Ufficio di esecuzione
di Bellinzona

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 dei fondi base n. 1278 e 1279 RFD

situati in territorio del Comune di Bellinzona-Sementina

intestati a:

Quota di comproprietà A di 1/2: Fazliu Safet, Cittadinanza: Svizzera,

Data di nascita: 13.10.1958, Via Locarno 24, 6514 Sementina

Quota di comproprietà B di 1/2: Glavas Silvana, nata il 08.10.1965, 6675 Cevio

debitore:

Fazliu Safet, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 13.10.1958, Via Locarno 24, 6514 Sementina

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Sementina		1278	
	A Edificio		132
	C Edificio		11
	NE Superficie non edificata		216
	- RIVESTIMENTO DURO		
	- HUMUS		
Sementina		1279	
	NE Superficie non edificata		113
	- Rivestimento duro		
	- Sporgenza di edificio		

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo n. 1278: CHF 450'959.00

Valore di stima peritale complessivo del fondo n. 1278: CHF 1'000'000.00

**Valore di stima peritale complessivo della quota A del fondo n. 1278:
CHF 500'000.00**

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo n. 1279: CHF 14'358.00

Valore di stima peritale complessivo del fondo n. 1279: CHF 145'000.00

**Valore di stima peritale complessivo della quota A del fondo n. 1279:
CHF 72'500.00**

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	Città di Bellinzona, Servizio contribuzioni e esazione, Piazza Grande 1, 6512 Giubiasco				
	<u>Quota di comproprietà A di 1/2 del fondo n. 1278 RFD di Bellinzona-Sementina:</u>				
	Imposta immobiliare comunale 2018	225.50			
	Interessi al 29.10.2026	43.80			
	Imposta immobiliare comunale 2019	225.50			
	Interessi al 29.10.2026	38.25			
	Imposta immobiliare comunale 2020	225.50			
	Interessi al 29.10.2026	38.35			
	Imposta immobiliare comunale 2021	225.50			
	Interessi al 29.10.2026	32.65			
	Imposta immobiliare comunale 2023	225.50			
	Interessi al 29.10.2026	22.80			
	Imposta immobiliare comunale 2024	225.50			
	Interessi al 29.10.2026	21.65			
	Imposta immobiliare comunale 2025	225.50			
	Imposta sul reddito immobiliare 2018	992.25			
	Interessi al 29.10.2026	192.90			
	Imposta sul reddito immobiliare 2019	535.15			
	Interessi al 29.10.2026	90.85			
	Imposta sul reddito immobiliare 2020	406.10			
	Interessi al 10.06.2025	69.05			
	Imposta sul reddito immobiliare 2021	412.95			
	Interessi al 29.10.2026	59.90			
	Imposta sul reddito immobiliare 2023	669.00			
	Interessi al 29.10.2026	67.75			
	Imposta sul reddito immobiliare 2024	213.90			
	Interessi al 29.10.2026	20.55			
	Imposta sul reddito immobiliare 2025	719.40			
	<u>Quota di comproprietà A di 1/2 del fondo n. 1279 RFD di Bellinzona-Sementina:</u>				
	Imposta immobiliare comunale 2018	7.15			
	Interessi al 29.10.2026	1.40			
	Imposta immobiliare comunale 2019	7.15			
	Interessi al 29.10.2026	1.20			
	Imposta immobiliare comunale 2020	7.15			
	Interessi al 29.10.2026	1.20			
	Imposta immobiliare comunale 2021	7.15			
	Interessi al 29.10.2026	1.05			
	Imposta immobiliare comunale 2023	7.15			
	Interessi al 29.10.2026	0.70			
	Imposta immobiliare comunale 2024	7.15			
	Interessi al 29.10.2026	0.70			
	Imposta immobiliare comunale 2025	7.15			
	TOTALE COMPLESSIVO	6'282.05	6'282.05		6'282.05

2	Comune di Bellinzona, D IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO) FR 3'193.60 - COMUNE DI BELLINZONA DG 7041/31.08.2010 - A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 7041/31.08.2010 <u>gravante il</u> <u>fondo n. 1278.</u>	<u>3'193.60</u>	3'193.60	3'193.60
3	Ufficio esazione e condoni, Bellinzona Rif. 334.58.413.003 <u>Quota di comproprietà A di 1/2 del fondo</u> <u>n. 1278 RFD di Bellinzona-Sementina:</u> Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2018 Interessi al 29.10.2026 Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2019 Interessi al 29.10.2026 Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2020 Interessi al 29.10.2026 Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2021 Interessi al 29.10.2026 Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2023 Interessi al 29.10.2026 Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2024 Interessi al 29.10.2026 Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2025 Interessi al 29.10.2026 TOTALE COMPLESSIVO	548.30 478.65 575.45 277.95 436.65 181.90 444.05 110.45 719.35 107.05 227.90 2.65 741.65 32.40 <u>4'884.40</u>	4'884.40	4'884.40

	IPOTECHE CONVENZIONALI				
4	Banca Raiffeisen del Camoghè, Via della Posta 7, 6512 Giubiasco Debito in conto ipotecario No. 19136.49 345'890.00 Interessi impagati dal 30.06.2025 al 31.03.2026 4'508.50 Interessi dare p.a. dal 31.03.2026 al 29.10.2026 5'773.25 Interessi di mora 315.00 Spese di estinzione, bollo cantonale e tasse bancarie 513.25 TOTALE 357'000.00 Debito in conto ipotecario No. 19136.83 41'100.00 Interessi impagati al 30.06.2025 al 31.03.2026 1'181.60 Interessi dare p.a. dal 31.03.2026 al 29.10.2026 686.00 Interessi di mora 81.30 Spese di estinzione, bollo cantonale e tasse bancarie 351.10 TOTALE 43'400.00 TOTALE COMPLESSIVO INSINUATO VALUTA 29.10.2026 400'400.00 Credito garantito da: - A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 360'000.00, 10.00 % IL PORTATORE, DG 9767/12.12.2000 - <u>gravante il fondo n. 1278;</u> - C CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 20'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 2067/15.03.2002 - <u>gravante il fondo n. 1278;</u> - B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso di CHF 80'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 9768/12.12.2000 - <u>gravante il fondo n. 1278;</u> - A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso di CHF 52'500.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 1911/10.03.2005 - <u>gravante il fondo n. 1279;</u> - C CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso di CHF 10'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 3349/13.05.2008 - <u>gravante il fondo n. 1279.</u>				
	Totale		414'760.05	403'593.60	11'166.45

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. 1278 RFD del Comune di Bellinzona-Sementina			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A) D. PASSO CON VEICOLI - CARICO E SCARICO - a carico RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1277 Decisione RT I.a istanza 69 V. 2/17.11.1980			
B) D. PASSO CARROZZABILE a carico RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1277 Decisione RT I.a istanza 69 V. 2/17.11.1980, Decisione RT II.a istanza 39-S V. 2/24.06.1982			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 6'716.45 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 4826/07.07.2023 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 9'044.40 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 453/18.01.2024 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 5'833.65 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 6279/09.08.2024 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (ART. 33 L. ESPR.) - DG 4410/17.06.2025 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 21, 64, 68, 74, 84, 87, 91, 92, 108, 113, 118, 119, 295, 304, 311, 339, 340, 341, 342, 346, 581, 682, 684, 721, 722, 825, 954, 975, 1002, 1150, 1155, 1158, 1162, 1163, 1164, 1165, 1177, 1178, 1180, 1216, 1225, 1227, 1239, 1241, 1242, 1279, 1326, 1686, 1754, 1877, RF di BELLINZONA-MONTE CARASSO part. 462, 493, 500, 504, 505, 556, 701, 705, 713, 715, 717, 721, 722, 723, 727, 728, 735, 737, 755, 768, 810, 901, 960, 962, 963, 964, 988, 989, 992, 993, 995, 997, 999, 1005, 1009, 1016, 1046, 1050, 1052, 1053, 1055, 1061, 2086, 2092			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 2'987.20 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 5084/08.07.2025 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 2'989.65 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 5329/15.07.2025 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 10'436.00 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 744/26.01.2026 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 9'695.35 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 2224/18.03.2026 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE			
DG 6383/16.08.2007			

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. 1279 RFD del Comune di Bellinzona-Sementina			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 6'716.45 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 4826/07.07.2023 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 9'044.40 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 453/18.01.2024 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 5'833.65 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 6279/09.08.2024 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (ART. 33 L. ESPR.) - DG 4410/17.06.2025 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 21, 64, 68, 74, 84, 87, 91, 92, 108, 113, 118, 119, 295, 304, 311, 339, 340, 341, 342, 346, 581, 682, 684, 721, 722, 825, 954, 975, 1002, 1150, 1155, 1158, 1162, 1163, 1164, 1165, 1177, 1178, 1180, 1216, 1225, 1227, 1239, 1241, 1242, 1278, 1326, 1686, 1754, 1877, RF di BELLINZONA-MONTE CARASSO part. 462, 493, 500, 504, 505, 556, 701, 705, 713, 715, 717, 721, 722, 723, 727, 728, 735, 737, 755, 768, 810, 901, 960, 962, 963, 964, 988, 989, 992, 993, 995, 997, 999, 1005, 1009, 1016, 1046, 1050, 1052, 1053, 1055, 1061, 2086, 2092			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 2'987.20 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 5084/08.07.2025 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 2'989.65 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 5329/15.07.2025 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 10'436.00 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 744/26.01.2026 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 9'695.35 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 2224/18.03.2026 - grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE - DG 6383/16.08.2007			
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		
5	<u>Creditori diversi</u>	64'280.55 + spese