

Mod. 9E RFF

Esecuzione n. 3378585
Inc. immobili n. 28/2026**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:

fondo n. 1533 RFD nel territorio del Bellinzona-Sant'Antonio

spettante a:

quota di comproprietà A di 2/4: Rosa Taddei, Luogo d'origine: Faido, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 22.12.1938, a curatore: Luca Alberti Casella postale 661, 6512 Giubiasco (Debitore e terzo proprietario)**quota di comproprietà B di 1/4: Yvonne Caligari, Luogo d'origine: Faido e Massagno, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 24.02.1970, Via Athos Gallino 6, 6500 Bellinzona (Debitore e terzo proprietario)****quota di comproprietà C di 1/4: Gianluigi Taddei, Luogo d'origine: Faido, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 07.02.1966, Chiblèe 1D, 6513 Monte Carasso (Debitore e terzo proprietario)****Il fondo sarà venduto agli incanti il giorno 10 novembre 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 22 (ventidue) 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 / MC

L'Ufficio di esecuzione
di Bellinzona
Estratto del regolamento concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF) del 23 aprile 1920

L'ufficiale

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. 1533

situato in territorio del Comune di Bellinzona-Sant'Antonio

intestato a:

quota di comproprietà A di 2/4: Rosa Taddei, Luogo d'origine: Faido, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 22.12.1938, a curatore: Luca Alberti Casella postale 661, 6512 Giubiasco (Debitore e terzo proprietario)

quota di comproprietà B di 1/4: Yvonne Caligari, Luogo d'origine: Faido e Massagno, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 24.02.1970, Via Athos Gallino 6, 6500 Bellinzona (Debitore e terzo proprietario)

quota di comproprietà C di 1/4: Gianluigi Taddei, Luogo d'origine: Faido, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 07.02.1966, Chiblèe 1D, 6513 Monte Carasso (Debitore e terzo proprietario)

Debitori:

Gianluigi Taddei, Luogo d'origine: Faido, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 07.02.1966, Chiblèe 1D, 6513 Monte Carasso (Debitore e terzo proprietario del fondo n. 1533 RFD di Bellinzona-Sant'Antonio e fondo n. 2091 RFD di Brissago)

Rosa Taddei, Luogo d'origine: Faido, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 22.12.1938, a curatore: Luca Alberti Casella postale 661, 6512 Giubiasco (Debitore e terzo proprietario unicamente del fondo n. 1533 RFD di Bellinzona-Sant'Antonio)

Yvonne Caligari, Luogo d'origine: Faido e Massagno, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 24.02.1970, Via Athos Gallino 6, 6500 Bellinzona (Debitore e terzo proprietario unicamente del fondo n. 1533 RFD di Bellinzona-Sant'Antonio)

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Carmena	A Edificio	1533	55
	NE Superficie non edificata		121
	Rivestimento duro		
	Humus		

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo 1533: CHF 62'278.00

Valore di stima ufficiale complessivo della quota di comproprietà C di 1/4 del fondo 1533: CHF 15'569.50

Valore di stima peritale complessivo della quota di comproprietà C di 1/4 del fondo 1533: CHF 48'750.00 Valore di stima peritale complessivo del fondo n. 1533: CHF 195'000.00

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				
	<u>Taddei Gianluigi</u>				
	<u>Rif. 875.66.138.008:</u>				
	Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2023	24.20			
	Interessi al 10.11.2026	163.25			
	Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2024	32.70			
	Interessi al 10.11.2026	4.00			
	Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2025	32.70			
	Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2026	28.15			
	Interessi al 10.11.2026	0.25			
	<u>Calgari Yvonne</u>				
	<u>Rif. 202.70.555.000:</u>				
	Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2025	32.70			
	Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2026	28.15			
	<u>Taddei Rosa</u>				
	<u>Rif. 875.38.884.090:</u>				
	Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2022	69.70			
	Interessi al 10.11.2026	39.25			
	Imposta sull'utile/reddito immobiliare 2025	69.70			
	TOTALE COMPLESSIVO	<u>524.75</u>	524.75		524.75

2 Città di Bellinzona, Servizio contribuzioni e esazione, Piazza Grande 1, 6512 Giubiasco

Taddei Gianluigi:

Imposta immobiliare comunale 2023	19.45
Interessi al 10.11.2026	2.00
Imposta immobiliare comunale 2024	19.45
Interessi al 10.11.2026	0.50
Imposta immobiliare comunale 2025	19.45
Imposta sul reddito immobiliare 2023	23.20
Interessi al 10.11.2026	2.45
Imposta sul reddito immobiliare 2024	30.40
Interessi al 10.11.2026	0.85
Imposta sul reddito immobiliare 2025	30.40
Imposta sul reddito immobiliare 2026	<u>26.15</u>
TOTALE	174.30

Taddei Rosa:

Imposta immobiliare comunale 2021	62.25
Interessi al 10.11.2026	9.30
Imposta immobiliare comunale 2022	62.25
Interessi al 10.11.2026	7.90
Imposta immobiliare comunale 2023	31.10
Interessi al 10.11.2026	3.20
Imposta immobiliare comunale 2025	31.10
Imposta sul reddito immobiliare 2021	64.80
Interessi al 10.11.2026	9.70
Imposta sul reddito immobiliare 2022	64.80
Interessi al 10.11.2026	8.25
Imposta sul reddito immobiliare 2025	<u>64.80</u>
TOTALE	416.45

Calgari Yvonne:

Imposta immobiliare comunale 2025	19.45
Imposta sul reddito immobiliare 2025	30.40
Imposta sul reddito immobiliare 2026	<u>26.15</u>
TOTALE	76.00

TOTALE COMPLESSIVO

669.75

669.75

669.75

	IPOTECHE CONVENZIONALI				
3	Banca Raiffeisen del Camoghè, Via della Posta 7, Casella postale 540, 6512 Giubiasco Debito in conto ipotecario N. 34397.82 Interessi dare dal 31.03.2026 al 10.11.2026 Indennizzo per scadenza anticipata Spese di estinzione, Bollo cantonale e tasse bancarie Totale insinuato valuta 10.11.2026 <u>Credito garantito da:</u> A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado di CHF 55'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE, DG 3916/10.06.1992 - grava pure RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 395 quota A - ESTENSIONE, DG 5036/14.06.2017; B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso di CHF 70'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE - DG 1470/02.03.2011, - grava pure RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 395 quota A. Debito in conto ipotecario N. 34397.18 Interessi dare dal 31.03.2026 al 10.11.2026 interesse di mora Spese di estinzione, Bollo cantonale e tasse bancarie Totale insinuato valuta 10.11.2026 <u>Credito garantito da:</u> C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso di CHF 200'000.00, 10.00 %, IL PORTATORE - DG 5051/14.06.2017.	88'400.00 495.50 2'764.10 340.40 <u>92'000.00</u> 200'000.00 3'513.90 44.10 342.00 <u>203'900.00</u>	92'000.00 203'900.00		92'000.00 203'900.00
	Totale		297'094.50		297'094.50

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. 1533 RFD nel territorio del Comune di Bellinzona-S.Antonio			
SERVITU'			
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)			
A) O. CONDOTTA AP a favore RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO DPSSP 1244 Minuta 28.08.1949, DG 659/29.02.1968, DG 3390/22.08.1972, Foglio Ufficiale 6/14.01.1975, DG 2242-S/11.05.1984, DG 4570/05.09.1985, DG 5035/14.06.2017			
B) O. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE a favore RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 1534 DG 5048/14.06.2017			
C) O. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE a favore RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 1534 DG 5049/14.06.2017			
D) O. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE a favore RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 395 DG 5050/14.06.2017			
ONERI FONDARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 22'706.75 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C DG 9493/02.12.2021			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 12'939.00 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C DG 707/31.01.2022			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 9'689.65 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C DG 2235/04.04.2022			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 5'182.00 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C DG 1406/03.03.2023			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 4'971.40 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C DG 6885/21.09.2023			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 3'470.20 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 1564/20.02.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 610.60 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A DG 2536/26.03.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 12'326.60 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C DG 3715/08.05.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 48'457.80 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C DG 5491/10.07.2024			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 6'181.50 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C DG 8697/12.11.2024			

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 1'907.45 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A
DG 9052/25.11.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 87'193.55 + INTERESSI E SPESE) - grava quota B
DG 922/13.02.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 1'904.20 + INTERESSI E SPESE) - grava quota B
DG 2075/27.03.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 44'117.20 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C
DG 6765/10.09.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 3'335.10 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A
DG 7252/02.10.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 224.85 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C
DG 8628/17.11.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 2'064.15 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A
DG 9070/28.11.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 58'389.70 + INTERESSI E SPESE) - grava quota B
DG 9416/10.12.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE - (CHF. 2'246.80 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A
DG 2412/27.03.2026

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 5'630.55 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C
DG 2877/13.04.2026

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 26'161.90 + INTERESSI E SPESE) - grava quota A
DG 3519/13.05.2026

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 1'011.05 + INTERESSI E SPESE) - grava quota C
DG 4473/10.06.2026

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF. 2'036.80 + INTERESSI E SPESE) - grava quota B
DG 5416/10.07.2026

MENZIONI

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI - DG 3224/22.10.1976, DG 5035/14.06.2017

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

<u>Creditori diversi a carico di Taddei Rosa</u>	41'937.95
<u>Creditori diversi a carico di Caligari Yvonne</u>	162'303.50
<u>Creditori diversi a carico di Taddei Gianluigi</u>	197'625.45
Totale pignoramenti	+ spese

ALTRI CREDITI

<u>Ufficio delle imposte alla fonte e del bollo, Via Franco Zorzi 36, 6500 Bellinzona</u> <u>Rif. 251.78.022.801 -Yvonne Caligari</u> imposte alla fonte (legge tributaria 21.6.1994, art. 104-122) sui salari dei lavoratori non domiciliati e non riversate all'Amministrazione cantonale delle contribuzioni Conguaglio 2023 Interessi e spese TOTALE COMPLESSIVO	 5'689.60 562.60 <u>6'252.20</u>
---	--