

Raccomandata

**Comunicazione
dell'elenco oneri**

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Riva San Vitale (RFD)**

Part. 2515

Debitore: **PIERONI Hannelore, 06.02.1956, Píazza Gránda 4, 6968 Sonvico**
rappr. da: DI GIUSEPPE Marzia, Strada de Vegia da Bren 1, 6937 Breno

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 14 gennaio 2027 alle ore 14.45 presso la Sala Consiglio Comunale di Mendrisio, Piazza Municipio 13, 6850 Mendrisio**

in seguito a esecuzione da parte di 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 (dei fallimenti) sotto indicato 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 e 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 chi 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.

Mendrisio, 03 agosto 2026

Ufficio di esecuzione - Mendrisio
Settore immobiliare Sottoceneri

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 dell'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 coll'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.

Stato descrittivo e stima del fondo dei fondi e degli accessori

Fondi da realizzare all'incanto:

In territorio del Comune di Riva San Vitale (RFD)

Part. 2515

Ubicazione Lümaghera

c	mq	226	strada
d	mq	322	acque
e	mq	658	vigna
f	mq	4526	bosco
g	mq	3626	prato
A	mq	119	Fabbricato
B	mq	4	Bacino

Valore di stima Ufficiale: CHF 39'729.00

Valore di stima Peritale: CHF 75'000.00

A. Crediti garantiti da pegno immobiliare					
N.	Creditore e titoli del credito	Importo degli elementi del credito	Importo totale del credito	Da assegnare all'aggiudicatario	Da pagare in contanti
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	<u>IPOTECHE LEGALI</u> (art. 836 CC / art. 183 LAC)				
1	Ufficio Esazione e Condoni Viale Stefano Franscini 6 6501 Bellinzona Rif. 716.56.537.008				
	Imposta cantonale 2018	49.25			
	Interessi	7.75			
	Imposta cantonale 2019	117.40			
	Interessi	17.40			
	Imposta cantonale 2020	145.10			
	Interessi	20.20			
	Imposta cantonale 2021	162.35			
	Interessi	20.15			
	Imposta cantonale 2022	170.70			
	Interessi	25.35	735.65	--.---	735.65
2	Comune di Riva San Vitale Servizi Finanziari Piazza Grande 6 6826 Riva San Vitale				
	Imposta comunale 2014	39.70			
	Imposta comunale 2015	39.70			
	Imposta comunale 2016	39.70			
	Imposta comunale 2017	39.70			
	Imposta comunale 2018	88.95			
	Imposta comunale 2019	157.10			
	Imposta comunale 2020	184.80			
	Imposta comunale 2021	202.05			
	Imposta comunale 2022	210.40			
	Imposta comunale 2024	39.70			
	Imposta comunale 2025	39.70			
	Imposta comunale 2026	39.70	1'121.20	--.---	1'121.20
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u> Nessuna ipoteca iscritta				
	TOTALE	1'856.85	1'856.85	--.---	1'856.85

B. Altri oneri (Servitù, annotazioni, restrizione della facoltà di disporre, diritti iscritti provvisoriamente)			
N.	Designazione dei fondi dominanti, dei loro proprietari e aventi diritti	Natura e contenuto della pretesa e data della sua costituzione	Grado
	<u>Part. 2515</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u>	B) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2, 1884, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2065, 2066, 2067, 2068, 2193, 2446, 2531, 2540 DG 284-S2/10.06.1964, DG 182-S2/04.06.1965, DG 230/04.05.1970, DG 375/07.07.1970, DG 7159/01.10.1998, DG 1507/21.02.2011, DG 9586-S1/30.09.2011, DG 6134/12.07.2012, DG 3432-S1/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018 A) D. IMMISSIONE ACQUE LURIDE E PIOVANE a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2, 1884, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2065, 2066, 2067, 2068, 2193, 2446, 2531, 2540 DG 374/07.07.1970, DG 7165/01.10.1998, DG 1507/21.02.2011, DG 9586/30.09.2011, DG 6134/12.07.2012, DG 12829/28.11.2018 C) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2446, 2531, 2540 DG 6281/21.08.2000, DG 1507/21.02.2011, DG 6134/12.07.2012, DG 3430/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018 D) O. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO a favore RF di RIVA SAN VITALE part. 1812 DG 1509/21.02.2011 E) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2446, 2540 DG 8308/27.09.2012, DG 3432/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018 F) O. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO a favore RF di RIVA SAN VITALE part. 2446, 2540 DG 8309/27.09.2012, DG 3432-S/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018 G) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2531, 2540 DG 8310/27.09.2012, DG 3431/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018 H) O. USO (DEPOSITO E POSTEGGIO) a favore DAVERIO ROBERTO GIORGIO, 18.02.1962 DAVERIO TIZIANO MAURO, 19.11.1965 DG 10786/05.12.2012 Nessun onere fondiario.	

B. Altri oneri (Servitù, annotazioni, restrizione della facoltà di disporre, diritti iscritti provvisoriamente)			
N.	Designazione dei fondi dominanti, dei loro proprietari e aventi diritti	Natura e contenuto della pretesa e data della sua costituzione	Grado
	<u>ANNOTAZIONI:</u> PIGNORAMENTO DI FR. 50'500.00 + INTERESSI E SPESE DG 7108/07.06.2021 PIGNORAMENTO DI FR. 4'000.00 + INTERESSI E SPESE DG 2910/08.04.2022 PIGNORAMENTO DI FR. 296'000.00 + INTERESSI E SPESE DG 7368/22.08.2022 PIGNORAMENTO DI FR. 5'500.00 + INTERESSI E SPESE DG 2489/24.03.2023 PIGNORAMENTO DI FR. 20'300.00 + INTERESSI E SPESE DG 9940/22.11.2023 PIGNORAMENTO DI FR. 206'500.00 + INTERESSI E SPESE DG 7269/27.08.2024		
	<u>MENZIONI:</u> PIANO REGOLATORE DG 432/10.04.1986, DG 1507/21.02.2011, DG 6192/11.08.2014 REGOLAMENTO (MANUTENZIONE STRADA) DG 8307/27.09.2012, DG 8307-S/27.09.2012		