

Raccomandata

Comunicazione dell'elenco oneri

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Lema-Miglieglia (RFD)**
Part. 133

Debitore: **BERNASCONI Laura, 26.07.1960, Fund 15, 6986 Miglieglia**

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 14 gennaio 2027 alle ore 15.15 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, 06 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 Lema-Miglieglia (RFD)

Part. 133

Ubicazione Miglieglia

A	mq	51	Edificio
NE	mq	708	Superficie non edificata (humus)

Intestatari del fondo:	quota A $\frac{1}{2}$	BERNASCONI Laura, 26.07.1960 (debitore)
	quota B $\frac{1}{2}$	BERNASCONI Laura, 26.07.1960 (debitore)

Valore di stima Ufficiale:	CHF	71'603.00
Valore di stima Peritale:	CHF	170'000.00

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. 158.60.726.004				
	Imposta cantonale 2020	58.35			
	Interessi	48.80			
	Imposta cantonale 2021	49.10			
	Interessi	33.85			
	Imposta cantonale 2022	64.70			
	Interessi	59.70			
	Imposta cantonale 2023	59.55			
	Interessi	11.75			
	Imposta cantonale 2024	47.05			
	Interessi	13.60			
	Imposta cantonale 2025	47.05			
	Interessi	2.40			
	Imposta cantonale 2026	47.05			
	Interessi	0.70			
	Imposta cantonale 2027	47.05	590.70	--.---	590.70
2	Comune di Lema-Migliiegli Rappr. da La Difesa C. SA Via San Salvatore 2 6902 Lugano-Paradiso				
	Imposta Immobiliare 2009	71.60			
	Interessi	32.30			
	Imposta Immobiliare 2010	71.60			
	Interessi	30.50			
	Imposta Immobiliare 2011	71.60			
	Interessi	28.70			
	Imposta Immobiliare 2012	71.60			
	Interessi	26.95			
	Imposta Immobiliare 2013	71.60			
	Interessi	25.15			
	Imposta Immobiliare 2014	71.60			
	Interessi	23.35			
	Imposta Immobiliare 2015	71.60			
	Interessi	21.55			
	Imposta Immobiliare 2016	71.60			
	Interessi	19.80			
	Imposta Immobiliare 2017	71.60			
	Interessi	17.95			
	Imposta Immobiliare 2018	71.60			
	Interessi	16.15			
	Imposta Immobiliare 2019	71.60			
	Interessi	14.40	1'044.40	--.---	1'044.40
	Da riportare	1'635.10	1'635.10	--.---	1'635.10

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.
	Riporto	1'635.10	1'635.10	--.--	1'635.10
	Imposta Immobiliare 2020	58.50			
	Interessi	14.45			
	Imposta sul reddito 2020	58.35			
	Interessi	14.40			
	Imposta Immobiliare 2021	58.50			
	Interessi	12.36			
	Imposta sul reddito 2021	49.10			
	Interessi	10.38			
	Imposta Immobiliare 2022	58.50			
	Interessi	10.30			
	Imposta sul reddito 2022	64.70			
	Interessi	11.41			
	Imposta Immobiliare 2023	130.20			
	Interessi	18.40			
	Imposta sul reddito 2023	59.55			
	Interessi	8.40			
	Imposta Immobiliare 2024	72.50			
	Interessi	7.70			
	Imposta sul reddito 2024	47.05			
	Interessi	5.00			
	Imposta Immobiliare 2025	72.50			
	Interessi	5.15			
	Imposta sul reddito 2025	44.70			
	Interessi	3.15			
	Imposta Immobiliare 2026	72.50			
	Interessi	2.65			
	Imposta sul reddito 2026	44.70			
	Interessi	1.60			
	Imposta Immobiliare 2027	72.50			
	Interessi	0.10			
	Imposta sul reddito 2027	44.70			
	Interessi	0.05			
	Ipoteca legale di grado LEG	956.95			
	Spese esecutive	513.35	2'604.35	--.--	2'604.35
	<u>Ipoteca legale iscritta:</u> IL di grado LEG FR 956.95 5.00 % DG 14736/16.07.2015				
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u>				
3	Cartella Ipotecaria di I grado DG 13031/24.07.1981				
	Importo garantito dal titolo: Fr. 5'000.00 + int. 5%				
	Ammontare del credito iscritto a termine dell'art. 34 RFF in quanto non notificato capitale	5'000.00	5'000.00	--.--	5'000.00
	Da riportare	9'239.45	9'239.45	--.--	9'239.45

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.
	Riporto	9'239.45	9'239.45	--.--	9'239.45
4	Cartella Ipotecaria di II grado DG 2969/19.06.1995 Importo garantito dal titolo: Fr. 140'000.00 + int. 10% Ammontare del credito iscritto a termine dell'art. 34 RFF in quanto non notificato capitale	140'000.00	140'000.00	--.--	140'000.00
	TOTALE	149'239.45	149'239.45	--.--	149'239.45

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. 133</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	A) O. USUFRUTTO a favore BERNASCONI MARIA, 24.09.1931 VITA NATURAL DURANTE DG 406/28.01.1974, DG 25892/29.11.2022 B) O. SPORGENZA (133/1, CANTINA AL PIANO CANTINA) a favore RF di LEMA-MIGLIEGLIA part. 134 Accertamento MC 23.11.1999 C) D. SPORGENZA (134/1, TERRAZZA AL PT) a carico RF di LEMA-MIGLIEGLIA part. 134 Accertamento MC 23.11.1999 Nessun onere fondiario. PIGNORAMENTO (UE - LUGANO) FR. 20'833.20.- + INTERESSI E SPESE DG 24338/16.09.2024 PIGNORAMENTO (UE - LUGANO) FR. 3'314.25 + INT. E SPESE DG 29615/18.11.2024 PIGNORAMENTO (UE - LUGANO) FR. 21'188.25 + INTERESSI E SPESE DG 13838/17.06.2025 RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI DG 4094/13.08.1990	