

Mod. 9E RFF

Esec. n. 3391885, 3391926, 3391949
e 3391962
Inc. immobili n. 30/2026

Comunicazione dell'elenco oneri

Ufficio di esecuzione
6716 Acquarossa

Raccomandata

- a tutte le parti interessate

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

fondo base n. 695 RFD di Serravalle-Malvaglia

spettante a:

**Alessandra Gandolfi, Luogo d'origine: Serravalle e Acquarossa, Cittadinanza: Svizzera,
Data di nascita: 08.02.1978, Via Tagnugna 60, 6713 Malvaglia**

Il fondo sarà venduto agli incanti **il 12 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 del creditore pignoratizio di 1° e 2° 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, 21 agosto 2026 / bg/MC

L'Ufficio di esecuzione
di Acquarossa



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. 695 RFD
situato in territorio del Comune di Serravalle-Malvaglia**

intestato a:

**Gandolfi Alessandra, Luogo di origine: Serravalle e Acquarossa, Nazionalità: Svizzera,
Data di nascita: 08.02.1978, Via Tagnugna 60, 6713 Malvaglia**

Debitori solidali:

**Gandolfi Alessandra, Luogo di origine: Serravalle e Acquarossa, Nazionalità: Svizzera,
Data di nascita: 08.02.1978, Via Tagnugna 60, 6713 Malvaglia**

**Gandolfi Massimo, Luogo di origine: Acquarossa, Nazionalità: Svizzera,
Data di nascita: 19.08.1982, al Ciapómm Zóra 1, 6677 Aurigeno**

**Stirnimann Luca, Luogo di origine: Knutwil e Emmen, Nazionalità: Svizzera,
Data di nascita: 16.01.1977, Kantonsstrasse 21, 8862 Schübelbach**

**Stirnimann Luana, Luogo di origine: Knutwil, Emmen, Serravalle e Acquarossa,
Nazionalità: Svizzera, Data di nascita: 06.04.1975, Kantonsstrasse 21, 8862 Schübelbach**

<u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Particella n.</u>	<u>Superficie (mq)</u>
Malvaglia Ronge		695	
	A EDIFICIO		76
	NE SUPERFICIE NON		3
	- EDIFICATA		

Valore di stima ufficiale complessivo del fondo base n. 695: CHF 190'333.00
Valore di stima peritale complessivo del fondo base n. 695: CHF 517'700.00

Elenco oneri

A. Crediti garantiti da pegno immobiliare					
N	Creditore e titolo di credito	Importo degli elementi del credito CHF	Importo totale CHF	Da assegnarsi CHF	Da pagarsi a contanti CHF
	IPOTECHE LEGALI				
	<i>art. 836 CCS, 183 LAC, 252 LT, 19 LCM</i>				
1	Nessuna notifica.				
	IPOTECHE CONVENZIONALI				
2	Banca Popolare di Sondio (SUISSE) SA, Via Maggio 1, CP, 6900 Lugano Es. 3391885, 3391926, 3391949 e 3391962 Capitale 342'000.00 Ammortamento del 31.12.2023 2'000.00 Ammortamento del 30.06.2024 2'000.00 Ammortamento del 31.12.2024 2'000.00 Ammortamento del 30.06.2025 2'000.00 Ammortamento del 31.12.2025 2'000.00 Ammortamento del 30.06.2026 2'000.00 Interessi maturati dal 01.07.2022 al 31.12.2022 4'923.33 Interessi maturati dal 01.01.2023 al 30.06.2023 6'692.00 Interessi maturati dal 01.07.2023 al 31.12.2023 8'850.00 Interessi maturati dal 01.01.2024 al 30.06.2024 8'800.00 Interessi maturati dal 01.07.2024 al 31.12.2024 8'750.00 Interessi maturati dal 01.01.2025 al 30.06.2025 8'700.00 Interessi maturati dal 01.07.2025 al 31.12.2025 8'650.00 Interessi maturati dal 01.01.2026 al 30.06.2026 8'600.00 Interessi in maturazione dal 01.07.2026 al 12.11.2026 6'270.00 Interessi di ritardo 7'336.32 Bolli cantonali 80.00 Premio cassa malati 2023 e 2024 1'404.90 Spese tenuta conto 25.00 Spese estinzione conto 50.00 Spese di precetto 1'168.70 Spese di giustizia 1'360.00 Spese estinzione del credito 354.00 TOTALE (comprensivo di capitale, interessi e spese) valuta 12.11.2026 – data dell'incanto <u>436'014.25</u> <u>436'014.25</u> <u>436'014.25</u> <u>436'014.25</u> Credito garantito da: C CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso CHF 318'000.00 10.00 % IL PORTATORE DG 1634/30.09.2008 D CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso CHF 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE DG 1637/30.09.2008	342'000.00 2'000.00 2'000.00 2'000.00 2'000.00 2'000.00 2'000.00 4'923.33 6'692.00 8'850.00 8'800.00 8'750.00 8'700.00 8'650.00 8'600.00 6'270.00 7'336.32 80.00 1'404.90 25.00 50.00 1'168.70 1'360.00 354.00 <u>436'014.25</u>	436'014.25	436'014.25	436'014.25
	Totale		436'014.25		436'014.25

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. 695 RFD nel territorio del comune di Serravalle-Malvaglia			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (CHF 388'055.25 + INTERESSI E SPESE) - DG 673/06.06.2024			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE - DG 235-S/14.04.1994			
COMPROPRIETA' COATTIVA - su RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 697, QUOTA A 1/6 - DG 849/20.05.2003			
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. 697 RFD nel territorio del comune di Serravalle-Malvaglia (comproprietà coattiva)			
COPERTURA DEL SUOLO			
NE m² 54 SUPERFICIE NON EDIFICATA			
- HUMUS			
PROPRIETA'			
Comproprietà coattiva			
<u>A 1/6 Part. 695 RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA</u>			
B 1/6 Part. 696 RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA			
C 1/6 Part. 698 RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA			
D 1/6 Part. 699 RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA			
E 1/6 Part. 701 RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA			
F 1/6 Part. 702 RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA			
ACCERTAMENTO MC, RD 205/13.12.1984			
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 780/19.05.2017			
SERVITU'			
Nessuna servitù.			
ONERI FONDIARI			
Nessun onere fondiario.			
ANNOTAZIONI			
Nessuna.			
MENZIONI			
PIANO REGOLATORE - DG 235-S/14.04.1994			
DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE			
In punto ai diritti di pegno immobiliare gravanti le singole			
quote di comproprietà di questo fondo, si fa riferimento ai			
fogli dei fondi principali.			
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

ALTRI CREDITI	
Comune di Serravalle, Servizi Finanziari, Via Orino 11, 6713 Malvaglia	
Tassa rifiuti 2025	129.70
Tassa acqua potabile 2024	169.30
Tassa acqua potabile 2025	169.30
Tassa uso canalizzazione 2024	55.00
Tassa uso canalizzazione 2025	59.45
<u>TOTALE</u>	<u>582.75</u>