

Raccomandata

**Comunicazione
dell'elenco oneri**

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Chiasso (RFD) PPP 29447 e 29448 quota L comproprietà del fondo Part. 817**

Debitore: **TANZARELLA Giovanni, 30.01.1958, Via G.B. Pioda 1, 6830 Chiasso**

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 11 febbraio 2027 alle ore 14.15 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, 14 settembre 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 Chiasso (RFD)

1. Foglio PPP 29447 (99/1000) comproprietà del fondo Part. 817

con diritto esclusivo sull'appartamento Nr. 12, al quinto piano, composto di: atrio, cucina, soggiorno-pranzo, lavanderia, wc-doccia, bagno, tre camere, due balconi.

Valore di stima Ufficiale: CHF 289'570.05

2. Foglio PPP 29448 (44/1000) comproprietà del fondo Part. 817 – limitatamente alla quota L (4/44)

con diritto esclusivo sull'autorimessa Nr. 13, al piano interrato.

Valore di stima Ufficiale: CHF 11'699.80

Valore di stima Peritale (2 PPP): CHF 700'000.00

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				
a	PPP 29447 Imposta Cantonale 2018 Interessi Imposta Cantonale 2019 Interessi Imposta Cantonale 2020 Interessi Imposta Cantonale 2021 Interessi Imposta Cantonale 2022 Interessi Imposta Cantonale 2023 Interessi Imposta Cantonale 2024 Imposta Cantonale 2025 Imposta Cantonale 2026 Imposta Cantonale 2027 Nessuna ipoteca legale iscritta	1'223.40 207.30 1'223.40 11.70 1'223.40 13.60 1'223.40 7.05 1'223.40 4.40 1'223.40 3.60 1'223.40 1'223.40 1'223.40 1'223.40 			
		1'223.40	12'481.65	--.--	12'481.65
b	PPP 29448 Imposta Cantonale 2018 Interessi Imposta Cantonale 2019 Interessi Imposta Cantonale 2020 Interessi Imposta Cantonale 2021 Interessi Imposta Cantonale 2022 Interessi Imposta Cantonale 2023 Interessi Imposta Cantonale 2024 Imposta Cantonale 2025 Imposta Cantonale 2026 Imposta Cantonale 2027	51.00 8.65 51.00 0.50 51.00 0.60 51.00 0.30 51.00 0.20 51.00 0.15 51.00 51.00 51.00 51.00 			
		51.00	520.40	--.--	520.40
	Da riportare	13'002.05	13'002.05	--.--	13'002.05

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	13'002.05	13'002.05	--.---	13'002.05
2	Comune di Chiasso				
	Ufficio Cassa e Contribuzioni Piazza Co. C. Bernasconi 1 6830 Chiasso				
a	PPP 29447				
	Imposta Comunale 2018	992.30			
	Imposta Immobiliare 2018	289.55			
	Imposta Comunale 2019	508.80			
	Imposta Immobiliare 2019	289.55			
	Imposta Comunale 2020	432.00			
	Imposta Immobiliare 2020	289.55			
	Imposta Comunale 2021	288.40			
	Imposta Immobiliare 2021	289.55			
	Imposta Comunale 2022	530.95			
	Imposta Immobiliare 2022	289.55			
	Imposta Comunale 2023	191.65			
	Imposta Immobiliare 2023	289.55			
	Imposta Comunale 2024	498.65			
	Imposta Immobiliare 2024	289.55			
	Imposta Comunale 2025	498.65			
	Imposta Immobiliare 2025	289.55			
	Imposta Comunale 2026	498.65			
	Imposta Immobiliare 2026	289.55	7'046.00	--.---	7'046.00
b	PPP 29448				
	Imposta Comunale 2018	40.00			
	Imposta Immobiliare 2018	11.70			
	Imposta Comunale 2019	20.50			
	Imposta Immobiliare 2019	11.70			
	Imposta Comunale 2020	17.40			
	Imposta Immobiliare 2020	11.70			
	Imposta Comunale 2021	11.65			
	Imposta Immobiliare 2021	11.70			
	Imposta Comunale 2022	21.40			
	Imposta Immobiliare 2022	11.70			
	Imposta Comunale 2023	7.75			
	Imposta Immobiliare 2023	11.70			
	Imposta Comunale 2024	20.10			
	Imposta Immobiliare 2024	11.70			
	Imposta Comunale 2025	20.10			
	Imposta Immobiliare 2025	11.70			
	Imposta Comunale 2026	20.10			
	Imposta Immobiliare 2026	11.70	284.30	--.---	284.30
	Da riportare	20'332.35	20'332.35	--.---	20'332.35

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
	Riporto	Fr. 20'332.35	Fr. 20'332.35	Fr. --.--	Fr. 20'332.35
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u>				
3	Banca Raiffeisen del Basso Mendrisiotto Corso San Gottardo 54A 6830 Chiasso PPP 29447 e 29448 Credito valuta 11.02.2026 <u>Garantito da:</u> CR di 1. grado FR 460'000.00 10.00 % DG 10849/10.11.2017	Fr. 415'606.35	Fr. 415'606.35	Fr. --.--	Fr. 415'606.35
	TOTALE	435'938.70	435'938.70	--.--	435'938.70

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>PPP 29447</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	Nessuna servitù. Nessun onere fondiario. PIGNORAMENTO DI FR. 55'100.00 + INTERESSI E SPESE DG 1591/28.02.2022 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29448 quota L PIGNORAMENTO DI FR. 11'634.50 + INTERESSI E SPESE DG 3820/09.05.2023 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29448 quota L PIGNORAMENTO DI FR. 2'894.55 + INTERESSI E SPESE DG 10586/04.12.2024 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29448 quota L PIGNORAMENTO DI FR. 1'591.60 + INTERESSI E SPESE DG 6603/28.07.2025 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29448 quota L PIGNORAMENTO DI FR. 98'494.55 + INTERESSI E SPESE DG 1866/13.03.2026 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29448 quota L PIGNORAMENTO DI FR. 177'819.40 + INTERESSI E SPESE DG 6116/12.08.2026 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29448 quota L REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 2376/09.03.2017	

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>PPP 29448</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	A) O. ABITAZIONE a favore ROEMER MARINO, 27.02.1956 grava quota K,N VITA NATURAL DURANTE DG 5730/13.08.2020 B) O. USUFRUTTO a favore SIRIANNI FRANCO, 06.05.1974 grava quota B VITA NATURAL DURANTE DG 12535/28.10.2021 Nessun onere fondiario. SOPPRESSIONE DIRITTO DI PRELAZIONE LEGALE DG 845/06.02.2014 RIVERSIONE a favore SIRIANNI FRANCO, 06.05.1974 grava quota B DG 12534/28.10.2021, DG 13083/08.11.2021 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29439 quota A PIGNORAMENTO DI FR. 55'100.00 + INTERESSI E SPESE grava quota L DG 1591/28.02.2022 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29447 PIGNORAMENTO DI FR. 11'634.50 + INTERESSI E SPESE grava quota L DG 3820/09.05.2023 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29447 PIGNORAMENTO DI FR. 2'894.55 + INTERESSI E SPESE grava quota L DG 10586/04.12.2024 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29447 PIGNORAMENTO DI FR. 1'591.60 + INTERESSI E SPESE grava quota L DG 6603/28.07.2025 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29447 PIGNORAMENTO DI FR. 98'494.55 + INTERESSI E SPESE grava quota L DG 1866/13.03.2026 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29447 PIGNORAMENTO DI FR. 177'819.40 + INTERESSI E SPESE grava quota L DG 6116/12.08.2026 - grava pure RF di CHIASSO foglio 29447 ONERI LAFE grava quota F DG 9965/16.11.2015 REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 2376/09.03.2017 REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (COMPROPR. ORDINARIA) DG 2378/09.03.2017	

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. 817</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	A) O. LIMITAZIONE DI DESTINAZIONE a favore BIRRA BELLINZONA SA, BELLINZONA DG 6706/02.10.1987 Nessun onere fondiario. Nessuna. PIANO REGOLATORE DG 3230/02.05.2006 DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP DG 8393/23.09.2015 REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 2376/09.03.2017	