

Raccomandata

**Comunicazione
dell'elenco oneri**

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Mendrisio-Arzo (RFD)**
Part. 41 limitatamente alla quota A ½

Debitore: **SCACCHI Andrea, 02.09.1969, Via Castello 5, 6864 Arzo**

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 11 febbraio 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, 21 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, 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.

Stato descrittivo e stima del fondo dei fondi e degli accessori

Fondi da realizzare all'incanto:

In territorio del Comune di Mendrisio-Arzo (RFD)

Part. 41 limitatamente alla quota A ½

Ubicazione Arzo

c	mq	282	Incolto
A	mq	84	Fab. Ab.
B	mq	37	Fabbricato
D	mq	47	Fabbricato

Intestatari del fondo:	quota A ½	SCACCHI Andrea, 02.09.1969 (debitore)
	quota B ½	Scacchi Roberta, 24.08.1970

Valore di stima Ufficiale (quota A ½):	CHF	150'507.50
Valore di stima Ufficiale (totale):	CHF	301'015.00
Valore di stima Peritale (quota A ½):	CHF	715'000.00
Valore di stima Peritale (totale):	CHF	1'430'000.00

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				
	Imposta cantonale 2020	16.85			
	Interessi	4.05			
	Imposta cantonale 2022	13.55			
	Interessi	4.60			
	Imposta cantonale 2024	84.80			
	Interessi	1.70			
	Imposta cantonale 2025	84.80			
	Imposta cantonale 2026	84.80			
	Imposta cantonale 2027	10.60	305.75	--.---	305.75
2	Città di Mendrisio Piazza Baraini 3 6852 Genestrerio				
	Imposta immobiliare 2015	238.05			
	Imposta immobiliare 2021	280.30			
	Imposta immobiliare 2022	280.30			
	Imposta immobiliare 2023	280.30			
	Interessi	446.80	1'525.75	--.---	1'525.75
	Imposta immobiliare 2024 provvisoria	301.00			
	Imposta immobiliare 2025 provvisoria	301.00			
	Imposta immobiliare 2026 provvisoria	301.00	903.00	903.00	--.---
	<u>Ipoteche legali iscritte:</u>				
	IL di grado LEG FR 3'229.00				
	DG 4489/03.05.2018				
	IL di grado LEG FR 3'229.00				
	DG 4490/03.05.2018				
	IL di grado LEG FR 402.95				
	DG 3102/04.04.2025				
	IL di grado LEG FR 420.155				
	DG 3103/04.04.2025				
	IL di grado LEG FR 321.55				
	DG 3104/04.04.2025				
	IL di grado LEG FR 342.25				
	DG 3105/04.04.2025				
	IL di grado LEG FR 342.25				
	DG 3106/04.04.2025				
	Da riportare	2'734.50	2'734.50	903.00	1'831.50

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	2'734.50	2'734.50	903.00	1'831.50
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u>				
3	Banca dello Stato del Canton Ticino Viale H. Guisan 5 6501 Bellinzona				
	Credito valuta 11.02.2027	717'200.00	717'200.00	717'200.00	--.--
	Garantito da: CI di 1. grado FR 350'000.00 10.00 % DG 6652/12.09.1997 CI di 2. grado FR 150'000.00 10.00 % DG 5549/16.07.1998 CI di 3. grado FR 30'000.00 10.00 % DG 5604/30.07.1999 CI di 4. grado FR 30'000.00 10.00 % DG 2919/07.04.2000 CI di 5. grado FR 60'000.00 10.00 % DG 1065/12.02.2003 CI di 6. grado FR 50'000.00 10.00 % DG 6866/23.07.2009 CI di 7. grado FR 30'000.00 10.00 % DG 1058/14.02.2012 CI di 8. grado FR 30'000.00 10.00 % DG 1059/14.02.2012				
	<u>CONTRIBUTI</u> (art. 30d cpv. 5 LPP)				
4	Istituto di Previdenza del Canton Ticino Via C. Ghiringhelli 7 6501 Bellinzona				
	Credito	20'000.00	20'000.00	--.--	20'000.00
	Garantito da: RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP grava quota A DG 5945/03.08.2000				
	TOTALE	739'934.50	739'934.50	718'103.00	21'831.50

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. 41</u>		
	<u>SERVITU'</u>: (D = Diritti / O = Oneri)	Nessuna servitù.	
	<u>ONERI FONDIARI:</u>	Nessun onere fondiario.	
	<u>ANNOTAZIONI:</u>	PIGNORAMENTO DI FR. 21'473.20 + INTERESSI E SPESE grava quota A DG 7346/01.09.2023 PIGNORAMENTO DI FR. 7'675.30 + INTERESSI E SPESE grava quota A DG 2824/09.04.2024 PIGNORAMENTO DI FR. 5'550.90 + INTERESSI E SPESE grava quota A DG 11288/27.12.2024 PIGNORAMENTO DI FR. 29'095.90 + INTERESSI E SPESE grava quota A DG 10229/10.12.2025 PIGNORAMENTO DI FR. 7'500.00 + INTERESSI E SPESE grava quota A DG 4307/10.06.2026	
	<u>MENTIONI:</u>	PIANO REGOLATORE DG 1834/11.11.1994 REG.FOND.PRODEFINITIVO: DELIMITAZIONE PROVVISORIA DEI FONDI DG 4289-S/18.06.1997 RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP grava quota A DG 5945/03.08.2000	