

Raccomandata

Comunicazione dell'elenco oneri

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Capriasca-Lugano (RFD)**
Part. 843 limitatamente alla quota B 2/4

Debitore: **BOLOGNESI Ave, 03.02.1961, Via Lugano 4, 6953 Lugaggia**

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 04 marzo 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, 01 ottobre 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 Capriasca-Lugano (RFD)

Part. 843 limitatamente alla quota B 2/4

Ubicazione Carsenza

A	mq	131	Edificio
NE	mq	617	Superficie non edificata (rivestimento duro, humus)

Intestatari del fondo:	quota	B 2/4	BOLOGNESI-ZOLO Ave Maria Stella, 03.02.1961 (debitore)
	quota	C 2/4	Metalbo S.A.G.L.

Valore di stima Ufficiale (quota B 2/4):	CHF	214'500.50
Valore di stima Ufficiale (totale):	CHF	429'001.00
Valore di stima Peritale (quota B 2/4):	CHF	680'000.00
Valore di stima Peritale (totale):	CHF	1'360'000.00

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 Immobiliare 2020	237.50			
	Imposta sull'utile immobiliare 2020	225.65			
	Interessi	246.40			
	Imposta Immobiliare 2021	237.50			
	Imposta sull'utile immobiliare 2021	240.15			
	Interessi	209.55			
	Imposta sull'utile immobiliare 2022	621.15			
	Interessi	314.45			
	Imposta sull'utile immobiliare 2023	621.15			
	Interessi	672.80			
	Imposta sull'utile immobiliare 2024	452.05			
	Interessi	57.20			
	Imposta sull'utile immobiliare 2025	452.05			
	Interessi	25.25			
	Imposta sull'utile immobiliare 2026	452.05			
	Interessi	9.40			
	Imposta sull'utile immobiliare 2027	70.95	5'145.25	--.---	5'145.25
2	Comune di Capriasca Rappr. da: La Difesa C. SA Via San Salvatore 2 6902 Lugano-Paradiso				
a	Imposta immobiliare 2017	214.50			
	Interessi	54.58			
	Imposta immobiliare 2018	214.50			
	Interessi	49.22			
	Imposta immobiliare 2019	214.50			
	Interessi	43.85			
	Imposta immobiliare 2020	214.50			
	Interessi	38.49			
	Imposta immobiliare 2021	214.50			
	Interessi	33.13			
	Imposta sul reddito 2021	449.00			
	Interessi	69.35			
	Imposta immobiliare 2022	214.50			
	Interessi	38.87			
	Imposta sul reddito 2022	583.90			
	Interessi	105.82			
	Imposta immobiliare 2023	214.50			
	Interessi	31.36			
	Imposta sul reddito 2023	583.90			
	Interessi	85.38	3'668.35	--.---	3'668.35
	Da riportare	8'813.60	8'813.60	--.---	8'813.60

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	8'813.60	8'813.60	--.--	8'813.60
	Imposta immobiliare 2024	214.50			
	Interessi	23.86			
	Imposta sul reddito 2024	424.90			
	Interessi	47.26			
	Imposta immobiliare 2025	214.50			
	Interessi	16.35			
	Imposta immobiliare 2026	214.50			
	Interessi	8.84			
	Imposta immobiliare 2017	214.50	1'379.20	--.--	1'379.20
b	Contributi LALIA	5'669.05	5'669.05	--.--	5'669.05
	<u>Ipoteca legale iscritta:</u> IL di grado LEG FR 5'669.05 3.00 % DG 21697/25.09.2025				
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u>				
3	Banca dello Stato del Cantone Ticino Viale H. Guisan 5 6501 Bellinzona				
	Credito valuta 04.03.2027	519'900.00	519'900.00	519'900.00	--.--
	<u>Garantito da:</u> CI di 1. grado FR 65'000.00 10.00 % DG 9720/03.05.2005 CI di 1. grado FR 65'000.00 10.00 % DG 9721/03.05.2005 CI di 2. grado FR 250'000.00 10.00 % DG 3304/13.02.2006 CI di 2. grado FR 250'000.00 10.00 % DG 3305/13.02.2006 CI di 3. grado FR 30'000.00 10.00 % DG 3896/17.02.2006 CI di 4. grado FR 20'000.00 10.00 % DG 9226/23.04.2007				
	TOTALE	535'761.85	535'761.85	519'900.00	15'861.85

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. 843</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	A) O. CONDOTTA ACQUE LURIDE a favore COMUNE DI CAPRIASCA Minuta 10.11.1993 B) O. CONDOTTA AP a favore CONSORZIO ACQUEDOTTO DELLA CAPRIASCA, SALA CAPRIASCA Iscrizione a norma art. 97 Reg. LRF, V* 04.07.1997 C) O. TUBAZIONE E SCARICO TOMBINO a favore RF di CAPRIASCA-LUGAGGIA part. 178 Iscrizione a norma art. 97 Reg. LRF, V* 04.07.1997 D) O. CONDOTTA ACQUA POTABILE a favore RF di CAPRIASCA-LUGAGGIA part. 1091 DG 30074/20.12.2002 Nessun onere fondiario. RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) FR. 5'855.-- + INTERESSI + SPESE ED ACCESSORI grava quota B DG 21243/26.10.2023 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO) FR. 1'179.00 grava quota B DG 25485/07.12.2023 PIANO REGOLATORE DG 4136/23.09.1996 ONERI LAFE grava quota C DG 9719/03.05.2005	