

Raccomandata

**Comunicazione
dell'elenco oneri**

Nella vostra qualità di interessato

ricevete una copia dell'elenco oneri concernente le proprietà **in territorio del Comune di Castel San Pietro (RFD) PPP 30612 (683/1000) comproprietà del fondo Part. 1200**

Debitore: **FERRARI Jorge, 18.01.1980, Via Monte Generoso 22, 6874 Castel San Pietro**

Il fondo sarà venduto agli incanti il **giovedì 18 marzo 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 pignoratorio

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, 05 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 Castel San Pietro (RFD)

Foglio PPP 30612 (683/1000) comproprietà del fondo Part. 1200

con diritto esclusivo sull'unità Nr. 2, composta di:

primo piano	- entrata e scala
secondo piano	- atrio e scala, bagno, cucina/soggiorno, balcone, ballatoio
piano mansardato	- soppalco e scala, wc, vuoto

Valore di stima Ufficiale:	CHF	213'089.17
Valore di stima Peritale:	CHF	314'294.75

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.
1	<u>IPOTECHE LEGALI</u> (art. 836 CC / art. 183 LAC)				
	Ufficio Esazione e Condoni Viale Stefano Franscini 6 6501 Bellinzona				
	Imposta Cantonale 2018	462.15			
	Interessi	178.70			
	Imposta Cantonale 2019	936.10			
	Interessi	139.50			
	Imposta Cantonale 2020	996.20			
	Interessi	139.00			
	Imposta Cantonale 2021	969.20			
	Interessi	173.40			
	Imposta Cantonale 2022	993.80			
	Interessi	135.20			
	Imposta Cantonale 2023	915.30			
	Interessi	116.90			
	Imposta Cantonale 2024	845.70			
	Interessi	83.30			
	Imposta Cantonale 2025	845.70			
	Interessi	48.35			
	Imposta Cantonale 2026	845.70			
	Interessi	18.75			
	Imposta Cantonale 2027	211.25	9'054.20	--.---	9'054.20
	<u>IPOTECHE CONVENZIONALI</u>				
	Banca Raiffeisen Basso Ceresio Via Cantonale 85 6818 Melano				
	Credito valuta 18.03.2027	479'102.40	479'102.40	--.---	479'102.40
	<u>Garantito da:</u> CI di 1. grado FR 450'000.00 10.00 % DG 12581/27.12.2016				
	TOTALE	488'156.60	488'156.60	--.---	488'156.60

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 30612</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. 83'045.60 + INTERESSI E SPESE DG 2216/20.03.2024 - grava pure RF di VACALLO part. 1627, RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132 PIGNORAMENTO DI FR. 45'665.40 + INTERESSI E SPESE DG 4620/04.06.2024 - grava pure RF di VACALLO part. 1627, RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132 PIGNORAMENTO DI FR. 227'699.40 + INTERESSI E SPESE DG 605/23.01.2025 - grava pure RF di AROGNO part. 300, RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627, RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132 PIGNORAMENTO DI FR. 42'528.90 + INTERESSI E SPESE DG 3310/11.04.2025 - grava pure RF di AROGNO part. 300, RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627, RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132 PIGNORAMENTO DI FR. 110'905.25 + INTERESSI E SPESE DG 8290/03.10.2025 - grava pure RF di AROGNO part. 300, RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627, RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132 RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 451'638.20 + INTERESSI E SPESE DG 8694/17.10.2025 PIGNORAMENTO DI FR. 29'037.45 + INTERESSI E SPESE DG 10473/18.12.2025 - grava pure RF di AROGNO part. 300, RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627, RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132 PIGNORAMENTO DI FR. 37'424.20 + INTERESSI E SPESE DG 5125/07.07.2026 - grava pure RF di AROGNO part. 300, RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627, RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132 REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 1106/30.01.2017	

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. 1200</u> <u>SERVITU':</u> (D = Diritti / O = Oneri) <u>ONERI FONDIARI:</u> <u>ANNOTAZIONI:</u> <u>MENZIONI:</u>	Nessuna servitù. Nessun onere fondiario. Nessuna. REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP) DG 1106/30.01.2017 DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP DG 1107/30.01.2017	