

telefono
fax
e-mail
iban
bic/zwift

Ufficio di Locarno
Via della Posta 9
091 816 63 00
091 814 81 29
di-ue@ti.ch
CH03 0900 0000 6500 0640 4
POFICHBEXXX

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Funzionario
incaricato

M. Capri

**Ufficio di esecuzione
6601 Locarno**

telefono
e-mail

091 816 63 00
mirko.capri@ti.ch

Raccomandata
- a tutte le parti interessate

Locarno

21 agosto 2026



Ns. riferimento

Vs. riferimento

Su richiesta del creditore pignoratizio dal 1° al 10° grado si procede alla realizzazione dei seguenti immobili:

Estratto conforme alla pubblicazione che apparirà sul foglio ufficiale cantonale e sul foglio ufficiale Svizzero di commercio del 21 agosto 2026

Incanto immobiliare Giuseppe Blattmann, Rosangela Blattmann

Debitori: Giuseppe Blattmann, Luogo d'origine: Oberägeri, Cittadinanza: Svizzera, Data di nascita: 08.10.1960, Via Gemmo 19, 6932 Breganzona (debitore e terzo proprietario)

Rosangela Blattmann, Cittadinanza: Brasile, Data di nascita: 02.07.1976, Via Dott. G. Polar 24, 6932 Breganzona (debitore e terzo proprietario)

Oggetto/i posti all'incanto:

1) Proprietà per piani (in seguito PPP) n. 996 di 98/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 1 composta da: cucina, sala ristorante, quattro servizi, montacarico al piano terreno e montacarico, deposito al piano autorimessa, blocco A; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale del fondo n. 312: CHF 6'116'537.00

Valore di stima ufficiale della PPP n. 996: CHF 599'420.60

Valore di stima peritale della PPP n. 996: CHF 1'102'770.15

2) PPP n. 997 di 24/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 2 composta da: spazio commerciale, servizio al piano terreno, blocco A; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 997: CHF 146'796.90

Valore di stima peritale della PPP n. 997: CHF 245'280.26

3) PPP n. 998 di 37/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 3 composta da: spazio commerciale, due servizi, montacarico al piano terreno e montacarico, deposito al piano autorimessa, blocco A; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 998: CHF 226'311.85

Valore di stima peritale della PPP n. 998: CHF 312'174.88

4) PPP n. 999 di 17/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 4 composta da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio al primo piano, blocco A; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 999: CHF 103'981.10

Valore di stima peritale della PPP n. 999: CHF 286'160.31

5) PPP n. 1000 di 20/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 5 composta da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio, terrazza al primo piano, blocco A; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1000: CHF 122'330.75

Valore di stima peritale della PPP n. 1000: CHF 406'245.44

6) PPP n. 1001 di 20/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 6 composta da: cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, servizio e terrazza al primo piano, blocco A; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1001: CHF 122'330.75

Valore di stima peritale della PPP n. 1001: CHF 383'250.41

7) PPP n. 1005 di 28/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 10 composta da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi, terrazza al primo piano, blocco A; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1005: CHF 171'263.00 V

Valore di stima peritale della PPP n. 1005: CHF 546'770.59

8) PPP n. 1012 di 28/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 17 composta da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi, terrazza al secondo piano, blocco A; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1012: CHF 171'263.00

Valore di stima peritale della PPP n. 1012: CHF 556'711.87

9) PPP n. 1013 di 28/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 18 composta da: spazio commerciale, servizio al piano terreno, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1013: CHF 171'263.00

Valore di stima peritale della PPP n. 1013: CHF 225'955.15

10) PPP n. 1014 di 44/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 19 composta da: spazio commerciale, servizio al piano terreno, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1014: CHF 269'127.60

Valore di stima peritale della PPP n. 1014: CHF 309'201.79

11) PPP n. 1015 di 81/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 20 composta da: spazio commerciale, due servizi al piano terreno, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1015: CHF 495'439.50

Valore di stima peritale della PPP n. 1015: CHF 683'811.64

12) PPP n. 1016 di 29/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 21 composta da: spazio commerciale, servizio al piano terreno, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1016: CHF 177'379.55

Valore di stima peritale della PPP n. 1016: CHF 225'955.15

13) PPP n. 1017 di 26/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 22 composta da: cucina-pranzo-soggiorno, due disimpegni, due camere, due servizi, terrazza al primo piano, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1017: CHF 159'029.95

Valore di stima peritale della PPP n. 1017: CHF 501'709.63

14) PPP n. 1018 di 12/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 23 composta da: atrio, cucina-soggiorno-camera, servizio al primo piano, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1018: CHF 73'398.45

Valore di stima peritale della PPP n. 1018: CHF 215'735.14

15) PPP n. 1019 di 18/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia
Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 24 composta da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio al primo piano, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1019: CHF 110'097.65

Valore di stima peritale della PPP n. 1019: CHF 336'145.45

16) PPP n. 1020 di 20/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia
Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 25 composta da: cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, servizio, ripostiglio, terrazza al primo piano, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1020: CHF 122'330.75

Valore di stima peritale della PPP n. 1020: CHF 398'859.15

17) PPP n. 1023 di 18/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 28 composta da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio al primo piano, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1023: CHF 110'097.65

Valore di stima peritale della PPP n. 1023: CHF 331'128.35

18) PPP n. 1024 di 21/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 29 composta da: cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, servizio, ripostiglio, terrazza al primo piano, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1024: CHF 128'447.25

Valore di stima peritale della PPP n. 1024: CHF 393'842.06

19) PPP n. 1031 di 18/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia
Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 36 composta da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio al secondo piano, blocco B; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1031: CHF 110'097.65

Valore di stima peritale della PPP n. 1031: CHF 337'260.36

20) Quota di comproprietà A di 23/43 della PPP n. 1033 di 54/1000 del fondo base n. 312 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo-part. 312, con diritto esclusivo sull'unità n. 38 composta da: 43 posteggi, posteggio bici, spazio manovra al piano autorimessa; come al piano di ripartizione

Valore di stima ufficiale della PPP n. 1033: CHF 330'293.00

Valore di stima ufficiale della quota di comproprietà A: CHF 184'349.60

Valore di stima peritale della quota di comproprietà A: CHF 794'857.00

21) PPP n. 935 di 33/1000 del fondo base n. 316 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia sù

A m² 1'296 EDIFICIO

B m² 13 EDIFICIO

NE m² 2'422 SUPERFICIE NON EDIFICATA

- RIVESTIMENTO DURO

- HUMUS

01 m² 2'081 EDIFICIO SOTTERRANEO

Comproprietà del fondo Part. No. 316, con diritto esclusivo sull'appartamento No. 7 composto da atrio, WC, cucina, soggiorno-pranzo, scale al primo piano, camera, vestibolo, bagno-WC, lavanderia, atrio, scale, terrazza coperta al secondo piano, cantina, vano accessorio (7A) al piano interrato, come al piano di ripartizione.

Valore di stima ufficiale del fondo n. 316: CHF 5'807'679.00

Valore di stima ufficiale della PPP n. 935: CHF 191'653.70 Valore di stima peritale della PPP n. 935: CHF 458'515.68

22) PPP n. 936 di 33/1000 del fondo base n. 316 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo Part. No. 316, con diritto esclusivo sull'appartamento No. 8 composto da atrio, WC, cucina, soggiorno-pranzo, scale al primo piano, camera, vestibolo, bagno-WC, lavanderia, atrio, scale, terrazza coperta al secondo piano, cantina, vano accessorio (8A) al piano interrato, come al piano di ripartizione.

Valore di stima ufficiale della PPP n. 936: CHF 191'653.70

Valore di stima peritale della PPP n. 936: CHF 433'042.59

23) PPP n. 937 di 37/1000 del fondo base n. 316 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo Part. No. 316, con diritto esclusivo sull'appartamento No.9 composto da due camere, due corridoi, atrio, bagno-WC, doccia-WC, lavanderia, cucina-pranzo, soggiorno, terrazza coperta al primo piano, cantina, vano accessorio (9A) al piano interrato, come al piano di ripartizione.

Valore di stima ufficiale della PPP n. 937: CHF 214'884.10

Valore di stima peritale della PPP n. 937: CHF 395'287.82

24) Quota di comproprietà B di 42/98 della PPP n. 930 di 98/1000 del fondo base n. 316 RFD di Maggia-Maggia

Ubicazione: Cia su

Comproprietà del fondo Part. No. 316, con diritto esclusivo sull'unità PPP No. 2 composta da spazio manovra, diciotto posteggi coperti al piano interrato, come al piano di ripartizione.

Valore di stima ufficiale della PPP n. 930: CHF 569'152.55

Valore di stima ufficiale della quota di comproprietà A: CHF 243'922.50

Valore di stima peritale della quota di comproprietà A: CHF 275'525.60

25) PPP n. 35846 di 234/1000 del fondo base n. 1913 RFD di Lugano-Breganzona

Ubicazione: Gemmo

A m² 136 EDIFICIO
NE m² 339 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS
01 m² 376 EDIFICIO SOTTERRANEO

Comproprietà del fondo-part. 1913, con diritto esclusivo sull'appartamento n. 1 composto di: cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, 3 camere, 2 servizi, terrazza, al piano terreno; come al piano di ripartizione.

Valore di stima ufficiale del fondo n. 1913: CHF 1'065'900.00
Valore di stima peritale del fondo n. 1913: CHF 2'740'000.00
Valore di stima ufficiale della PPP n. 35846: CHF 249'420.60 Valore di stima peritale della PPP n. 35846: CHF 647'560.00

26) PPP n. 35847 di 242/1000 del fondo base n. 1913 RFD di Lugano-Breganzona

Ubicazione: Gemmo

Comproprietà del fondo-part. 1913, con diritto esclusivo sull'appartamento n. 2 composto di: cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, 3 camere, 2 servizi, terrazza, al primo piano; come al piano di ripartizione.

Valore di stima ufficiale della PPP n. 35847: CHF 257'947.80
Valore di stima peritale della PPP n. 35847: CHF 666'280.00

27) PPP n. 35848 di 250/1000 del fondo base n. 1913 RFD di Lugano-Breganzona

Ubicazione: Gemmo

Comproprietà del fondo-part. 1913, con diritto esclusivo sull'appartamento n. 3 composto di: cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, 3 camere, 2 servizi, terrazza, al secondo piano; come al piano di ripartizione.

Valore di stima ufficiale della PPP n. 35848: CHF 266'475.00
Valore di stima peritale della PPP n. 35848: CHF 685'000.00

28) PPP n. 35849 di 274/1000 del fondo base n. 1913 RFD di Lugano-Breganzona

Ubicazione: Gemmo

Comproprietà del fondo-part. 1913, con diritto esclusivo sull'appartamento n. 4 composto di: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, 3 camere, 2 servizi, terrazza, al terzo piano; come al piano di ripartizione.

Valore di stima ufficiale della PPP n. 35849: CHF 292'056.60
Valore di stima peritale della PPP n. 35849: CHF 741'160.00

Proprietari e quote delle PPP n. 35846, 35847, 35848 e 35849:
A 1/2 Blattmann Giuseppe
B 1/2 Blattmann Rosangela

29) Fondo base n. 902 RFD di Bellinzona-Camorino

Ubicazione: AL SECCO

C m² 131 EDIFICIO
E m² 11 EDIFICIO
NE m² 6'964 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS
- BOSCO

Valore di stima ufficiale del fondo n. 902: CHF 369'258.00
Valore di stima peritale del fondo n. 902: CHF 730'000.00

30) Fondo base n. 907 RFD di Bellinzona-Camorino

Ubicazione: AL SECCO

E m² 127 EDIFICIO
NE m² 264 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS

Valore di stima ufficiale del fondo n. 907: CHF 350'324.00

31) Fondo base n. 1492 RFD di Bellinzona-Camorino

Ubicazione: AL SECCO

NE m² 144 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS
- SPORGENZA EDIFICIO

Valore di stima ufficiale del fondo n. 1492: CHF 165'511.00
Valore di stima peritale dei fondi n. 907 e 1492: CHF 930'000.00

Le perizie possono essere consultate a partire dal 21.08.2026 al seguente link: www.ti.ch/aste

Data e luogo dell'incanto:

Il 26.11.2026, ore 09:15, Ufficio di esecuzione, la sala conferenze A, al pianterreno dello Stabile amministrativo, Via della Posta 9, 6600 Locarno.

Indicazioni giuridiche: si richiama espressamente l'attenzione sulla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) e sull'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE). I diritti che non sono stati fatti valere entro i termini non possono partecipare alla somma ricavata dalla realizzazione, a meno che non siano iscritti nei registri pubblici. Parimenti i creditori che vantano un pegno manuale su titoli di pegno gravanti il fondo sono tenuti ad annunciare i propri crediti pignorati. Si fa inoltre riferimento alle condizioni d'incanto. Pubblicazione secondo gli art. 133, 134, 135, 138 LEF e l'art. 29 del RFF del 23 aprile 1920.

Indicazioni giuridiche complementari: i comproprietari (proprietà per piani) non possono far valere al momento dell'incanto nessun diritto di prelazione (art. 712c CC e 51 RFF). I creditori ipotecari e creditori di oneri fondiari sono diffidati ad annunciare all'Ufficio, entro il termine sotto indicato, le loro pretese sul fondo, specialmente quelle per interessi e spese, precisando se il credito garantito da pegno è scaduto o denunciato, per quale importo e la data. Le pretese non notificate entro il termine previsto saranno escluse dal riparto ove o in quanto non risultino dal registro fondiario. I terzi ai quali è stato dato in pegno un titolo ipotecario devono specificare, a loro volta, l'importo del credito garantito da pegno. Entro il termine per le insinuazioni devono pure essere annunciate tutte le servitù sorte prima del 1912, sotto il regime del vecchio diritto cantonale, e che non sono state iscritte nel registro fondiario. Le servitù notificate non saranno opponibili agli acquirenti in buona fede del fondo gravato, a meno che esse, secondo il Codice civile, producano effetti di natura reale anche in assenza di iscrizione nel registro fondiario. Infine devono essere annunciati i diritti che gravano il fondo come tale.

Termine d'insinuazione: 10.09.2026 Le insinuazioni vanno inviate all'Ufficio di esecuzione di Locarno, Settore immobiliare Sopraceneri, Via della Posta 9, 6600 Locarno.

Esposizione delle condizioni d'incanto e dell'elenco oneri: a partire dal 09.10.2026

Punto di contatto:

Ufficio esecuzione di Locarno
Settore immobiliare Sopraceneri
Via della Posta 9
6600 Locarno

Osservazioni:

Le condizioni d'incanto e l'elenco oneri sono esposti a partire dal termine indicato sopra:
- presso l'Ufficio di esecuzione di Cevio e Locarno;
- sul sito online: www.ti.ch/aste.