



## Comunicazione dell'elenco oneri realizzazione n. 202203



6535 Roveredo

PP

Post CH AG

Previtali Bruno  
Via Camp de la Mezzera 16  
6534 S. Vittore

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 d'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 poziori 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.

Roveredo GR, 13.02.2023

Ufficio esecuzioni e fallimenti  
Centro regionale dei servizi

### Estratto del regolamento concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF) del 23 aprile 1920 / 5 giugno 1996:

#### Art. 34 cpv.1 lett. b.

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 immobiliare 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 delibataro (art. 135 LEF). Ove un'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 d'esecuzione saranno pure menzionati, ma coll'indicazione di questa circostanza e coll'avvertenza che potranno esser presi in considerazione solo se ed in quanto i creditori pignoranti siano intieramente soddisfatti (art. 53 cpv. 3).

#### Art. 35

Nell'elenco degli oneri non si terrà conto nè dei posti vacanti nè 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'articolo 13 (art. 815 CC; art. 68 cpv. 1 del presente R). 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, nè modificarli, nè contestarli, nè 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 stato già cancellato dal registro fondiario.

## Elenco degli oneri procedura RFF, n. 202203

### a) Descrizione del fondo (inclusi i dritti) e degli accessori, Stima

#### Nel Registro Fondiario del Comune di San Vittore

##### **PPP foglio S50078**, E-GRID CH149176781931

181/1000 comproprietà no. 759, EGRID CH756576779188

Al pian terreno: appartamento di 2 1/2 locali composto da soggiorno + cucina, camera, WC-doccia e atrio.

Al piano cantina: 1 locale

28.02.2014 Documento 107

##### **fondo base del fondo no. S50082**

##### **Registro fondiario San Vittore**

##### **Fondo no. 759**, E-GRID CH756576779188

piano 03, Mezzera

596 m<sup>2</sup>, superficie totale Casa plurifamiliare no. d'ass. 243.169E

Autorimessa no. d'ass. 243.169K

prato, campo

No. mut. 274, 28.02.2014 Documento 105

stima: CHF 400'000.00

#### **annotazioni/destinazione/specifica**

##### **Annotazioni**

Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 4'000.00 (valuta 08.09.2021) 08.09.2021 documento 1237, ID 3586

Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 3'000.00 (valuta 04.01.2022) 05.01.2022 documento 20, ID 3681

##### **Menzioni**

Regolamento del condominio/aggiunta

28.02.2014 documento 108

30.11.2015 documento 1296, ID 4193

## Elenco degli oneri procedura RFF, n. 202203

### b) Crediti garantiti da pegno immobiliare

Ordin. n.	Entrate: Creditore e Titolo di credito n.	Crediti insinuati CHF	Da assegnarsi CHF	Da pagarsi CHF	
<b>Spese amministrative</b>					
<b>Ufficio esecuzioni e fallimenti</b>					
<b>Centro regionale dei servizi</b>					
	Spese amministrative secondo il conteggio separato nel conto delle tasse e delle spese, se non coperte dalle entrate.	p.m.		p.m.	
	La somma definitiva può essere calcolata solo dopo il giorno dell'asta.				
	Le tasse vengono coperte dalla somma ricavata (LEF 157).				
<b>Spese di realizzazione</b>					
<b>Ufficio esecuzioni e fallimenti</b>					
<b>Centro regionale dei servizi</b>					
	Spese di realizzazione secondo il conteggio separato nel conto delle tasse e delle spese, se non coperte dalle entrate ricavate.	p.m.		p.m.	
	Questa somma viene aumentata dall'imposta sui redditi di proprietà. Essa ancora non può essere quantificata, perché viene calcolata dal ricavo dell'incanto.				
	Le tasse vengono coperte dalla somma ricavata (LEF 157), se sufficiente il prezzo di aggiudicazione.				
1	1	Credit Suisse (Schweiz) AG Paradeplatz 8 8001 Zürich	378'658.70	0.00	378'658.70
		<b>Rappresentante del creditore</b> CREDIT SUISSE (Svizzera) SA CCVB 4A Via Vedeggio 2, CP 452 6814 Lamone-Cadempino			
		Riferimento: PPP no. S50082 / M10021, S. Vittore			
		Ipoteca no. 0527-1691820-31, disdetta per il 30.04.2021 CHF 344'000.00: Cartella ipotecaria registrata, doc. no. 141, emessa in 1° rango in data 18.03.2014, gravante la PPP no. S50078 e la quota di comproprietà no. M10021 (4.75/40 della PPP no. S50082), comproprietà del fondo base part. No. 759 del RF del Comune di San Vittore, disdetta per il 30.04.2021. Proprietario: Bruno Previtali. Contratto quadro per credito ipotecario, sottoscritto in data 10.04.2019, disdetto per il 27.01.2021. Oggetto del pegno da realizzare: PPP no S50078+quota di comproprietà No M10021 (4.75/40 della PPP no. S50082) comp. del fondo base part. no 759	344'000.00		344'000.00
		Interessi del 5% per il periodo 01.05.2021 - 20.04.2023	33'874.40		33'874.40
		Spese di disdetta	550.00		550.00
		spese esecutive	234.30		234.30
		<b>Totale</b>	<b>378'658.70</b>	<b>0.00</b>	<b>378'658.70</b>