



Comunicazione dell'elenco oneri realizzazione n. 202303



Post CH AG

Giudicetti Cristina Monica Agnese
Carà del Governatùr 1
6562 Soazza

Con questo documento riceve una copia dell'elenco oneri relativa a
Nel Registro Fondiario del Comune di Soazza
dovuto all'esecuzione del creditore con diritto di pegno nel rango
Pignoramento dei fondi concernente la realizzazione

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, 01.12.2023

**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 Giudicetti Cristina Monica Agnese, n. 202303

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

Nel Registro Fondiario del Comune di Soazza

Fondo no. 340, E-GRID CH427876769185
piano 9, Ca di a Marca
85 m², superficie totale
casa no. d'ass. 270.108A
giardino (parchi..)
No. mut. 50209, 16.02.2005 Documento 2.me

Proprietario(i)

Cristina Monica Agnese Giudicetti, nato/a 17.09.1960, celibe/nubile, da Lostalio, nazionalità: Svizzera, 6562 Soazza / Svizzera
compera 11.10.2012 documento 597

stima: CHF 350'000.00

annotazioni/destinazione/specifica

Menzioni

Fondo raggruppato
01.06.1984 documento 29.so, ID 2013

Limitazione di disporre in base all'art. 30e LPP
22.08.2016 documento 895, ID 5516

Annotazioni

Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 13'000.00 (valuta 25.05.2022)
30.05.2022 documento 663, ID 3780.0

Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 5'000.00 (valuta 03.08.2022)
05.08.2022 documento 958, ID 3821.0

Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 23'000.00 (valuta 04.10.2022)
05.10.2022 documento 1248, ID 3850.0

Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 8'000.00 (valuta 12.01.2023)
12.01.2023 documento 55, ID 3897.0

Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 4'000.00 (valuta 20.07.2023)
20.07.2023 documento 930, ID 3967.0

Elenco degli oneri procedura RFF Giudicetti Cristina Monica Agnese, n. 202303

b) Crediti garantiti da pegno immobiliare

Ordn. n.	Entrat. n.	Creditore e Titolo di credito	Crediti insinuati CHF	Da assegnarsi CHF	Da pagarsi CHF
Spese amministrative					
Ufficio esecuzioni e fallimenti					
Centro regionale dei servizi					
		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).			
Spese di realizzazione					
Ufficio esecuzioni e fallimenti					
Centro regionale dei servizi					
		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	Assicurazione Fabbricati del Cantone dei Grigioni Ottostrasse 22 7001 Chur Riferimento: 232010942 diritto del pegno legale	164.30	0.00	164.30
		premi assicurazione fabbricati 2023, fattura no. 232010942	129.10		129.10
		conto premi del 05.01.2023			
		interessi di mora 04.02.2023 - 06.02.2024	5.20		5.20
		spese di riscossione	30.00		30.00
2	2	Banca Migros SA Via Pretorio 7a, Casella postale 5883 6901 Lugano diritto del pegno legale	279'045.85	0.00	279'045.85
		capitale ipoteca variabile no. 69.213.305	273'700.00		273'700.00
		interessi di maturazione dal 30.06.2023 al 06.02.2024	3'945.85		3'945.85
		spese di chiusura del dossier ipotecario	400.00		400.00
		spese di elaborazione pratica contenziosa	1'000.00		1'000.00
Totale			279'210.15	0.00	279'210.15