



Comunicazione dell'elenco oneri realizzazione n. 202304

Böhm Dieter Georg Friedrich
Hoferhof 5
D-47877 Willlich
GERMANY

Sie erhalten hiermit eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend
nel Registro fondiario di Santa Maria
infolge Betreuung des Pfandgläubigers im Range
Pfändung zur Verwertung gelangenden Grundstücke

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 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.

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 Böhm Dieter Georg Friedrich, n. 202304

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

nel Registro fondiario di Santa Maria

Fondo no. 411, E-GRID CH754776789186

piano 1, Paese

571 m², superficie totale

Casa unifamiliare no. d'ass. 238.68B

Pollaio no. d'ass. 238.68-A

giardino

01.01.1997 Documento 1

Proprietario(i)

Giovanna defunta Böhm, nato/a 27.03.1957, da Castaneda, nazionalità: Svizzera, 6541 Sta. Maria in Calanca / Svizzera

successione 26.04.1996 documento 17.sm

parcellazione 14.05.1998 documento 11.sm

scioglimento della comproprietà 14.05.1998 documento 11.sm

stima: CHF 270'000.00

annotazioni/destinazione/specifica

Menzioni

Fondo raggruppato

17.11.1989 documento 62.sm, ID 4474.0

Territorio soggetto a spostamenti di terreno permanenti (art. 660a e 668, cpv 3 CC).

25.03.2010 documento 62.sm, ID 4549.0

Annotazioni

6248.0: Diritto di subentrare in un posto anteriore ipoteca massimale no. 6248.0

31.07.1998 documento 17.sm

14.10.2005 documento 29.sm

Servitù e oneri fondiari

Diritto: diritto di passo pedonale

a carico no. 836, EGRID CH254776789162

14.05.1998 documento 11.sm, ID 19980514.0

Elenco degli oneri procedura RFF Böhm Dieter Georg Friedrich, n. 202304

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	Graubündner Kantonalbank Postplatz 7000 Chur	155'129.45	0.00	155'129.45
Rappresentante del creditore					
Graubündner Kantonalbank Rechnungswesen Postfach 7001 Chur					
Riferimento: CH 050.101.800					
diritto del pegno legale					
		Kapitalschuld per 31.03.2022 - Schuld auf Hypothekarkonto CH 050.101.800.	152'100.00		152'100.00
Die Geschäftsbeziehung wurde per 31.03.2022 gekündigt.					
Kapital-Grundpfandverschreibung im 1. Rang über nom. CHF 150'000.00					
Maximal-Grundpfandverschreibung im 2. Rang über nom. CHF 30'000.00					
Pfand: In der Gemeinde Sta. Maria in Calanca, casa ass.no 66-A, pollaio ass.no 66-B con 571 m2 terreno sopraedificato ed annesso uso corte, in località "Gasparon".					
Pfandeigentümer/in: Böhm-Losa Giovanna Erben					
		Zinsen und spesen per 06.02.2024	1'746.65		1'746.65
		spesen betreibung 20221218	382.80		382.80
		kosten rechtsöffnungsentscheid nr. 335.22.259	250.00		250.00
		entschädigung rechtsöffnungsentscheid nr. 335.22.259	200.00		200.00
		kosten rechtsöffnungsentscheid nr. 335.22.259	250.00		250.00
		entschädigung rechtsöffnungsentscheid nr. 335.22.259	200.00		200.00

Elenco degli oneri procedura RFF Böhm Dieter Georg Friedrich, n. 202304

b) Crediti garantiti da pegno immobiliare

Ordin. n.	Entrat. n.	Creditore e Titolo di credito	Crediti insinuati CHF	Da assegnarsi CHF	Da pagarsi CHF
2	2	Comune di Santa Maria in Calanca Piazza de Sboch 1 6541 Sta. Maria in Calanca Riferimento: Böhm Dieter - Willich (DE) diritto del pegno legale	2'431.00	0.00	2'431.00
		interessi imposta sul reddito e sostanza comune 2020	71.30		71.30
		interessi imposta sul reddito e sostanza comune 2021	37.50		37.50
		interessi imposta sul reddito e sostanza comune 2022	2.20		2.20
		imposta sul reddito e sulla sostanza comune 2020	882.00		882.00
		imposta sul reddito e sulla sostanza comune 2021	882.00		882.00
		imposta sul reddito e sulla sostanza comune 2022	556.00		556.00
		Totale	157'560.45	0.00	157'560.45