

Comunicazione dell'elenco oneri realizzazione n. 202501



CH-6535 Roveredo, UEF Regione Moesa

Dell'Ava Joe Giuseppe
Stráda di Pián 60
6557 Cama



Con questo documento riceve una copia dell'elenco oneri relativa a
nel Registro Fondiario del Comune di Grono
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, 27.03.2025

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 Dell'Ava Joe Giuseppe, n. 202501

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

nel Registro Fondiario del Comune di Grono

Comune: 3832 Grono
Fondo n.: 3629
E-GRID: CH350276779182
Fondi dipendenti:
Località*: Bosch del Cairé
Piano del registro fondiario*: 36
Superficie*: 998 m2
Genere di coltura*: bosco fitto
prato, campo
Edifici*: casa, n° ass. 159.2-148
ripostiglio, n° ass. 159.2-148-A

Proprietà esclusiva
Dell'Ava Joe Giuseppe, 08.07.1966

stima: CHF 250'000.00

annotazioni/destinazione/specifica

Menzioni:

23.01.1987 8.ve	Divieto di destinazione ad altro scopo della stalla e fienile
14.11.1996 67.ve	Fondo non agricolo
07.12.2004 45.ve	Obbligo di ripristinare lo stato legale
03.01.2005 2	Fondo raggruppato
23.06.2009 150	Limitazione di disporre in base all'art. 30e LPP

Annotazioni:

01.07.1997 22.ve	(O) Diritto di subingresso ipoteca capitale 1000/5368
10.01.2000 1.ve	(O) Diritto di subingresso ipoteca capitale 1000/3199
16.04.2015 344	(O) Diritto di subingresso ipoteca capitale 1000/5599
15.03.2016 262	(O) Diritto di subingresso cartella ipotecaria al portatore 1000/1452
14.03.2024 2024/271/0	Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 6'000.00 (valuta 13.03.2024)
29.05.2024 2024/700/0	Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 13'000.00 (valuta 28.05.2024)

Elenco degli oneri procedura RFF Dell'Ava Joe Giuseppe, n. 202501

b) Crediti garantiti da pegno immobiliare

N.	N. della lista delle insinu.	Creditore e titolo di credito	importi del credito annunciato CHF	importi ammessi non esigibili da assegnarsi	importi ammessi esigibili da pagarsi in contanti	Oss.
		Spese amministrative				
		Ufficio esecuzioni e fallimenti Regione Moesa				
		6535 Roveredo GR				
		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 262).				
		Spese di realizzazione				
		Ufficio esecuzioni e fallimenti Regione Moesa				
		6535 Roveredo GR				
		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 262), se sufficiente il prezzo di aggiudicazione.				
1	1	Banca dello Stato del Cantone Ticino Viale H. Guisan 5 6501 Bellinzona Gesetzliches Pfandrecht ipoteca FERMA Ipoteca fissa n. 1254031/8683783 al 1.60% interessi arretrati al 31.12.2024 interessi in maturazione dal 31.12.2024 al 03.06.2025 (154gg) interessi di mora su interessi arretrati al 03.06.2025 penale di rescissione anticipata ipoteca FISSA secondo l'art. 4.2 delle condizioni generali per mutui ipotecari, calcolo finale: (CHF 229'750.00 * 1.60% * 1199) / 360 spese estinzione limite (2%0 sul capitale) spese bancarie e accessori	248'100.00 229'750.00 3'688.48 1'572.51 157.25 12'243.12 459.50 229.14	0.00	248'100.00 229'750.00 3'688.48 1'572.51 157.25 12'243.12 459.50 229.14	
		Totale	248'100.00	0.00	248'100.00	

Elenco degli oneri procedura RFF Dell'Ava Joe Giuseppe, n. 202501

Spiegazione dell'amministrazione di fallimento

Previsione sul dividendo

Nel caso che il ricavo dell'incanto corrisponde alla stima preventiva, il creditore con il suo credito avrebbe una perdita parziale. I creditori che passano quest'ultimo di grado, in questo caso avrebbero una perdita totale.

Queste informazioni vengono date senza garanzie e responsabilità.

Deposito elenco degli oneri

Per quanto riguarda la pubblicazione del deposito dell'elenco degli oneri come componente della graduatoria così come anche il ricorso e il diritto di denuncia facciamo riferimento alla pubblicazione corrispondente nel foglio ufficiale svizzero di commercio (FUSC) del

Data:

Ufficio esecuzioni e fallimenti Regione Moesa

Stimatori:

