Ufficio esecuzioni e fallimenti Regione Moesa
Al Giardinètt 2
6535 Roveredo GR

T: 091 827 27 27 | F: 091 827 35 84
info.uef@regionemoesa.ch
IBAN: CH74 0900 0000 6500 0910 3

Comunicazione dell'elenco oneri realizzazione n. 202418

R 6535 Roveredo PP
98.40.483534.00383075
Post CH AG
Uneingeschrieben
zurück

CH-6535 Roveredo, UEF Regione Moesa
Idrizi Bekim
Via Tomaso Rodari 7B
6500 Bellinzona

Con questo documento riceve una copia dell'elenco oneri relativa a
nel Registro Fondiario del Comune di Roveredo (GR)
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, 28.07.2025

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 delibatario (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 Idrizi Bekim, n. 202418

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

nel Registro Fondiario del Comune di Roveredo (GR)

Comune:	3834 Roveredo
Fondo n.:	**3070**
E-GRID:	CH749176799044
Fondi dipendenti:	
Località*:	Piaza
Piano del registro fondiario*:	10
Superficie*:	945 m2
Genere di coltura*:	giardino
Edifici*:	casa unifamiliare, n° ass. 231.52B
Osservazioni sulla misurazione ufficiale*:	
Osservazioni*:	

Proprietà:

Proprietà esclusiva
Idrizi Bekim, 12.04.1987

stima: CHF 1'100'000.00

annotazioni/destinazione/specifica

Menzioni:

26.09.2013 499.ro		**Fondo non agricolo**
23.04.2015 384	(D)	**Restrizione della proprietà di carattere pubblico: diritto di costruzione a confine per rampa e scale** A carico di BI Roveredo/1080
01.06.2015 549		**Abitazione primaria o abitazione equiparata ad abitazione primaria secondo l'art. 7 cpv. 1 lett. a LASec (stabile no. 52B dell'ICAI, EGID N. 191402910, EWID N. 1)**
09.10.2017 1317	(O)	**Restrizione della proprietà di carattere pubblico: diritto di costruzione a distanza ravvicinata** A favore di BI Roveredo/1081
09.10.2017 1318	(O)	**Restrizione della proprietà di carattere pubblico: trasporto dello sfruttamento edificatorio** A favore di BI Roveredo/1081

Servitù:

19.07.2017 975	(O)	**diritto di parcheggio per 5 veicoli, di cui 2 coperti e 3 scoperti e accesso pedonale e veicolare all'area di parcheggio con obbligo accessorio di manutenzione in ragione di 5/7** A favore di BI Roveredo/1081

Annotazioni:

26.03.2019 359	(O)	**Diritto di subingresso cartella ipotecaria registrale 1000/2807**
21.12.2023 1643		**Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 25'000.00 (valuta 20.12.2023)**
14.03.2024 2024/274/0		**Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 31'000.00 (valuta 13.03.2024)**
19.08.2024 2024/990/0		**Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 105'000.00 (valuta 14.08.2024)**

D = Credito sottoposto a condizione

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. La somma definitiva può essere calcolata solo dopo il giorno dell'asta. Le tasse vengono coperte dalla somma ricavata (LEF 262).	p.m.		p.m.	
		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. 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 dall somma ricavata (LEF 262), se sufficiente il prezzo di aggiudicazione. L'allegato estratto del Registro Fondiario della Regione Moesa del fondo in oggetto, è parte integrante del presente Elenco degli oneri.	p.m.		p.m.	
1	5	UBS Switzerland AG Q5XB-ZBB CRO P&C Credit e Recovery Solutions Piazzetta della Posta, Casella Postale 1970 6901 Lugano	987'372.64	0.00	987'372.64	
		Gesetzliches Pfandrecht				
		Saldo debitore complessivo, valuta 31.12.2023 (come da precetto esecutivo 20241646 del 02.05.2024) Ipoteca fissa UBS n. 0234-00124375.H1L 0001 Ipoteca fissa UBS n. 0234-00124375.H1J 0002 Ipoteca SARON UBS n. 0234-00124375.H1Y 004	*908'481.90*		*908'481.90*	
		Interessi di mora al 5% fino al 23.09.2025, data incanto	*78'482.74*		*78'482.74*	
		spese esecutive	*408.00*		*408.00*	
		garantito dalle cartelle ipotecarie seguenti: - CHF 650'000.00 cartella ipotecaria registrale, in 1° rango - CHF 300'000.00 cartella ipotecaria registrale, in 2° rango gravanti la particella n. 3070 del RFD di Roveredo GR				
		Totale	**987'372.64**	**0.00**	**987'372.64**	

D = Credito sottoposto a condizione

14.11.2024 / 1319	**Restrizione della facoltà di disporre in seguito a pignoramento definitivo per l'importo di CHF 15'000.00 (valuta 13.11.2024)**

Spiegazione dell'amministrazione di fallimento

Previsione sul dividendo

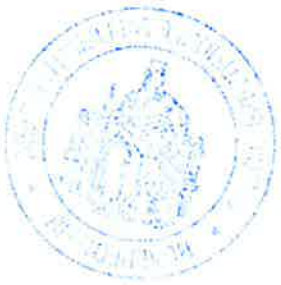
Nel caso che il ricavo dell'incanto corrisponde alla stima preventiva, il creditore con il suo credito avrebbe una perdita parziale. I creditori che passano quest'ultimo di grado, in questo caso avrebbero una perdita totale.

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