



Comunicazione dell'elenco oneri realizzazione n. 202110

Busiello Raffaele
c/o Teresa Busiello
Via Maestra 81 T.Q.
28100 Novara
Italy

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, 21.07.2022

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 interamente 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. 202110

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

nel Registro Fondiario del Comune di Soazza

Fondo no. 235, E-GRID CH497677659181

piano 8, Salec
200 m², superficie totale
casa no. d'ass. 270.51
giardino (parchi..)

Proprietario(i)

A. Raffaele Busiello, nato/a 12.05.1966, divorziato/a, nazionalità: Italia, c/o Teresa Busiello - Via Maestra 81
T.Q., IT-10020 Novara / Italia
1/2 comproprietà

B. Pamela defunta Richini, nato/a 18.03.1973, celibe/nubile, nazionalità: Italia, Cará dela Casería 6, 6562
Soazza / Svizzera
1/2 comproprietà

stima: CHF 240'000.00

annotazioni/destinazione/specifica

Diritto: diritto di passo pedonale
a carico no. 813, EGRID CH549176771794

Elenco degli oneri procedura RFF, n. 202110

b) Crediti garantiti da pegno immobiliare

Ord. n.	Entrata 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	Banca Popolare di Sondrio (SUISSE) SA Via Luvini 2a, CP 5832 6900 Lugano	273'860.70	0.00	273'860.70
		Riferimento: Immobile no. 235 del RFD di Soazza diritto del pegno legale			
		Contratto di credito datato 29.07.2014, disdetto per il 26.06.2020, a valere sulla relazione no. 241906 e garantito da: - CHF 200'000.00 cartella ipotecaria registrata, dg. 5974, emessa il 23.06.2014, in I. rango; - CHF 50'000.00 cartella ipotecaria registrata, dg. 6031, emessa il 08.08.2014, in II. rango; tutte gravanti la part. no. 235 del RFD di Soazza, di proprietà di Pamela defunta Richini e Raffaele Busiello.	229'200.00		229'200.00
		Esecuzione solidale con: Busiello Raffaele, 12.05.1966 - Esecuzione 20202932			
		Ammortamento al 31.12.2019/ 30.06.2020/ 31.12.2020/ 30.06.2021/ 31.12.2021/ 30.06.2022	7'800.00		7'800.00
		Interessi dal 01.07.2019 al 01.09.2022	33'436.23		33'436.23
		Interessi di ritardo	2'240.87		2'240.87
		Spese di estinzione del credito	300.00		300.00
		Bolli	30.00		30.00
		spese esecutive	494.60		494.60
		scoperto in conto privato CHF no. 0241906/006.000.001	359.00		359.00
		Totale	273'860.70	0.00	273'860.70