



Ufficio esecuzioni e  
fallimenti  
Regione Moesa  
Centro regionale dei servizi  
6535 Roveredo GR

T: 091 827 27 27 | F: 091 827 35 84  
info.uef@regionemoesa.ch  
IBAN: CH740900000650009103

## Comunicazione dell'elenco oneri realizzazione n. 202106

R

6535 Roveredo

PP



Post CH AG

98.40.483534.00252191

Torretti-Tonolla Luigi Erben, Albisriederstr. 140, Zürich  
vertreten durch Kanton Zürich Finanzdirektion  
Dr. iur. Oliver Frei  
Walcheplatz 1, Amtsstellen Kt ZH  
8090 Zürich

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, 22.07.2022

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. 202106**

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

**nel Registro Fondiario del Comune di Lostallo**

**Fondo no. 1000, E-GRID CH251176779167**  
piano 23, Cà d'Sora  
314 m<sup>2</sup>, superficie totale  
casa no. d'ass. 181.125  
altro rivestimento duro, giardino

**Proprietario(i)**

Torretti-Tonolla Maria Eredi, Albisriedenstrasse 140, 8003 Zürich, proprietà comune composta da:

- Luigi defunto Torretti, nato/a 14.08.1928, da Zurigo, nazionalità: Svizzera, Flurstrasse 130, 8047 Zürich / Svizzera

- Orlando Antonio Giovanni Chiappini, nato/a 05.12.1952, celibe/nubile, da Lostallo, nazionalità: Svizzera, Stradòn de Cabié 4, Cabbio, 6558 Lostallo / Svizzera

- Sonia Torretti, nato/a 21.11.1958, non coniugato/a, da Triengen, nazionalità: Svizzera, Kunklerstrasse 1, 8600 Dübendorf / Svizzera

successione 27.08.2012 documento 486

stima: CHF 290'000.00

## Elenco degli oneri procedura RFF, n. 202106

### b) Crediti garantiti da pegno immobiliare

Ordin. n.	Entrata n.	Creditore e Titolo di credito	Crediti insinuati CHF	Da assegnarsi CHF	Da pagarsi CHF
<b>Spese amministrative</b>					
<b>Ufficio esecuzioni e fallimenti</b>					
<b>Centro regionale dei servizi</b>					
		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).			
<b>Spese di realizzazione</b>					
<b>Ufficio esecuzioni e fallimenti</b>					
<b>Centro regionale dei servizi</b>					
		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	Comune politico di Lostallo 6558 Lostallo	3'473.80	0.00	3'473.80
		diritto del pegno legale			
		conteggio imposte 2010 Sonia Torretti	182.30		182.30
		conteggio imposte 2011 Sonia Torretti	221.80		221.80
		conteggio imposte 2012 Sonia Torretti	221.80		221.80
		conteggio imposte 2013 Sonia Torretti	221.90		221.90
		conteggio imposte 2015 Sonia Torretti come ACB 62258/200107	561.25		561.25
		conteggio imposte 2016 Sonia Torretti come ACB 67501/212052	574.00		574.00
		conteggio imposte 2017 Sonia Torretti come es. 31.12.2018	430.90		430.90
		conteggio imposte 2018 Sonia Torretti come ACB 74429/243735	592.85		592.85
		conteggio imposte 2019 Sonia Torretti	296.00		296.00
		conteggio imposte 2020 Sonia Torretti	171.00		171.00

Elenco degli oneri procedura RFF, n. 202106

b) Crediti garantiti da pegno immobiliare

Ordin. n.	Entrata n.	Creditore e Titolo di credito	Crediti insinuati CHF	Da assegnarsi CHF	Da pagarsi CHF
2	2	Graubündner Kantonalbank Postplatz 7000 Chur	55'736.55	0.00	51'736.55
		<b>Rappresentante del creditore</b> Graubündner Kantonalbank Rechnungswesen Postfach 7001 Chur Riferimento: CH 314.954.400 diritto del pegno legale			
		Kapitalschuld per 10.06.2020 - Schuld auf Hypothekarkonto CH 314.954.400. Die Geschäftsbeziehung wurde per 31.05.2020 gekündigt. Kapital-Grundpfandverschreibung im 1. Rang über nom. CHF 100'000.00 Pfand: In der Gemeinde Lostallo, particella no. 1000, piano 23, casa di vacanza assic. no. 125, con 375 m2 terreno sopraedificato ed annesso a Cabbiolo-Lostallo "Cà d'Sora".	46'365.45		46'365.45
		Proprietari del pegno vedi retro del precetto.			
		Zinsen und Spesen per 01.09.2022	4'852.40		4'852.40
		betriebskosten fattura n. 203227	319.50		319.50
		betriebskosten fattura n. 203047	199.20		199.20
		<b>Totale</b>	<b>59'210.35</b>	<b>0.00</b>	<b>55'210.35</b>