

Gemeindeammann- und Betreibungsamt Pfäffikon ZH

Hochstrasse 65 8330 Pfäffikon ZH Telefon 043 288 70 90 Postkonto 80-31213-4

Briefadresse:

Postfach 368
8330 Pfäffikon ZH

S. Roos

Pfäffikon ZH, 12. September 2022

Betreibung Nr. 107'229 / 107'230
Pfändung Nr. ---

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner: Trevisan Carlo Franco, Kapellgasse 1, 9320 Arbon
Trevisan-Hurter Monika, Kapellgasse 1, 9320 Arbon

Pfandeigentümer: dieselben, als Miteigentümer je zur Hälfte

Tag und Zeit der Steigerung: 13. Oktober 2022 um 09:00 Uhr

Steigerungslokal: Dorfsaal Chesselhuus, Tumbelenstrasse 6, 8330 Pfäffikon

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des/der infolge

Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubiger an 1. und 2. Pfandstelle zur Verwertung gelangenden Grundstücke.

Mit Bezug auf das Lastenverzeichnis werden Sie darauf aufmerksam gemacht:

1. dass die darin bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als nach Fälligkeit, Umfang und Rang als von Ihnen anerkannt gelten, wenn und soweit sie nicht innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, schriftlich beim Betreibungsamt von Ihnen bestritten worden sind;
2. dass namentlich auch die im Verzeichnis angegebenen Zugehörgegenstände als solche anerkannt gelten, wenn nicht innerhalb der gleichen Frist eine Bestreitung erfolgt;
3. dass Sie ferner berechtigt sind, innert der gleichen Frist die Aufnahme anderer Gegenstände als Zugehör in das Lastenverzeichnis zu verlangen, wenn Sie bei der Pfändung dazu keine Gelegenheit gehabt haben;
4. dass, falls die Verwertung in einer Betreuung auf Pfandverwertung erfolgt, die Inhaber derjenigen Grundpfandrechte, die den im Lastenverzeichnis enthaltenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und nach Art. 959 ZGB vorgemerkten Rechten im Range vorgehen, innert der gleichen Frist beim Betreibungsamt schriftlich den Doppelaufwurf des Grundstücks nach Art. 142 SchKG verlangen können. Ergibt sich der Vorrang nicht aus dem Lastenverzeichnis selbst, so ist eine ihn anerkennende Erklärung des Inhabers des betreffenden Rechtes beizubringen oder vorerst innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, gerichtliche Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

Auszug aus der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):

Art. 34:

¹ In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

- a. die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes und allfällig seiner Zugehör (Art. 11 hiervor), mit Angabe des Schätzungsbetrages, wie in der Pfändungsurkunde enthalten;
- b. die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 hiervor) angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgeordnete persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug (Art. 28 hiervor) oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (Art. 135 SchKG) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat das Betreibungsamt die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

² Aufzunehmen sind auch diejenigen Lasten, die vom Berechtigten angemeldet werden, ohne dass eine Verpflichtung zur Anmeldung besteht. Lasten, die erst nach der Pfändung des Grundstückes ohne Bewilligung des Betreibungsamtes in das Grundbuch eingetragen worden sind, sind unter Angabe dieses Umstandes und mit der Bemerkung in das Verzeichnis aufzunehmen, dass sie nur berücksichtigt werden, sofern und soweit die Pfändungsgläubiger vollständig befriedigt werden (Art. 53 Abs. 3 hiernach).

Art. 35:

¹ Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, desgleichen im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümerpfandtitel, die nicht gepfändet, aber nach Artikel 13 hiervor in Verwahrung genommen worden sind (Art. 815 ZGB und Art. 68 Abs. 1 Bst. a hiernach).

² Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolge dessen zur Verwertung gelangt, nicht gesondert versteigert werden, sondern es ist der Betrag, auf den der Pfandtitel lautet, oder sofern der Betrag, für den er verpfändet oder gepfändet ist, kleiner ist, dieser Betrag nach dem Range des Titels in das Lastenverzeichnis aufzunehmen.

Art. 36:

¹ Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldefrist geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Das Betreibungsamt hat den Ansprechern von der Ausschliessung solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG).

² Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der in dem Auszug aus dem Grundbuch enthaltenen oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern oder zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen. Ein von einem Berechtigten nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens erklärter Verzicht auf eine eingetragene Last ist nur zu berücksichtigen, wenn die Last vorher gelöscht worden ist.

I. Beschrieb und Schätzung der Grundstücke und der Zugehör

Grundstücke

1. GB-Blatt 1493, 58/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1159, Kataster 1934 mit Sonderrecht an der 4½-Zimmer Wohnung im Obergeschoss links, Wohnhaus Dorfstrasse 50 in 8484 Weisslingen (Stockwerkeigentum) dazugehörend Kellerabteil Nr. 4 und Tiefgaragenparkplatz Nr. 8 im Rahmen eines ausschliesslichen Benutzungsrechts.
2. GB-Blatt 1498, 3/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1159, Kataster 1934 mit Sonderrecht an der Einzelgarage in der Tiefgarage, Box Nr. 22, Dorfstrasse 50 in 8484 Weisslingen (Stockwerkeigentum).

Rechtskräftige betriebsamtliche Schätzung

| | |
|---|-----------------------|
| Wohnung Nr. 17 inkl. Kellerabteil Nr. 4 | Fr. 590'000.00 |
| Einstellplatz Nr. 8 | Fr. 30'000.00 |
| Garagenbox Nr. 22 | Fr. 35'000.00 |
| Total Schätzung: | Fr. 655'000.00 |

Schätzung Gesamtgrundstück: Fr. 10'700'000.00

Zugehör

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Mieter: Luca Cataldo, Dorfstrasse 50, 8484 Weisslingen.

Mit Schreiben vom 31.08.2022 hat der Mieter das Mietverhältnis fristgerecht per 30.11.2022 gekündigt.

Mietzinseinnahmen / Pachtzinseinnahmen pro Monat / Jahr

Fr. 1'980.00 / Monat inkl. Nebenkosten.

II. Lastenverzeichnis

| A. Grundpfandgesicherte Forderungen | | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| Nr. | Gläubiger und Forderungsurkunde | Einzelbeträge Fr. | Gesamtbetrag Fr. | zu überbinden Fr. | bar zu bezahlen Fr. |
| 1. | A. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte Keine | | | | |
| | B. Vertragliche Pfandrechte | | | | |
| | <u>An 1. Pfandstelle, lastend auf GB 1493</u> | | | | |
| 2. | Migros Bank AG, Zürcherstrasse 148, 8500 Frauenfeld | | | | |
| | Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Dat. 29.09.1988 Kapital per nom. Fr. 530'000.00 Maximalzins 9% Gekündigt per 31.30.2022 Sicherungsübereignet | | | | |
| | Pfandsicherheit gem. Art. 818 ZGB | | | | |
| | <u>Angemeldete, zugelassene Forderung</u> | | | | |
| | Hypothek Nr. 562.619.77 | | | | |
| | Kapitalforderung | 400'000.00 | | | |
| | Zinsen vom 31.12.2019 – 30.06.2020 zu 2.47% | 4'940.00 | | | |
| | Verzugszinsen bis 30.06.2020 zu 8.00% | 197.60 | | | |
| | Gebühren | 30.00 | | | |
| | Zinsen vom 30.06.2020 – 31.12.2020 zu 2.47% | 4'940.00 | | | |
| | Verzugszinsen bis 31.12.2020 zu 8.00% | 203.20 | | | |
| | Gebühren | 30.00 | | | |
| | Zinsen vom 31.12.2019 – 31.03.2020 zu 2.47% | 2'470.00 | | | |
| | Verzugszinsen bis 31.03.2021 zu 8.00% | 196.50 | | | |
| | Zinsen vom 31.03.2020 – 30.06.2020 zu 5.00% | 5'000.00 | | | |
| | Verzugszinsen bis 30.06.2020 zu 8.00% | 196.55 | | | |
| | Gebühren | 30.00 | | | |
| | Zinsen vom 30.06.2021 – 31.12.2020 zu 5.00% | 10'000.00 | | | |
| | Verzugszinsen bis 31.12.2021 zu 8.00% | 691.85 | | | |
| | Gebühren | 30.00 | | | |
| | Zinsen vom 31.12.2021 – 30.06.2022 zu 5.00% | 10'000.00 | | | |
| | Verzugszinsen bis 30.06.2022 zu 8.00% | 1'091.85 | | | |
| | Gebühren | 30.00 | | | |
| | Zinsen vom 30.06.2022 – 13.10.2022 zu 5.00% | 5'722.00 | | | |
| | Verzugszinsen bis 13.10.2022 zu 8.00% | 853.65 | | | |
| | Vorfälligkeitsentschädigung | 10'592.35 | | | |
| | Total Hypothek 562.619.77 | <u>457'245.75</u> | | | |
| | | Übertrag: | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

Lastenverzeichnis

| A. Grundpfandgesicherte Forderungen | | | | | |
|--|--|--|---------------------|----------------------|------------------------|
| Nr. | Gläubiger und Forderungsurkunde | Einzelbeträge Fr. | Gesamtbetrag Fr. | zu überbinden Fr. | bar zu bezahlen Fr. |
| | | Übertrag: | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2. | Hypothek Nr. 571.286.26 Kapitalforderung Zinsen vom 30.06.2019 – 31.12.2020 zu 1.14% Verzugszinsen bis 31.12.2020 zu 8.00% Gebühren Zinsen vom 31.12.2020 – 31.03.2021 zu 1.14% Verzugszinsen bis 31.03.2021 zu 8.00% Zinsen vom 31.03.2021 – 30.06.2021 zu 5.00% Verzugszinsen bis 30.06.2021 zu 8.00% Gebühren Zinsen vom 30.06.2021 – 31.12.2021 zu 5.00% Verzugszinsen bis 31.12.2021 zu 8.00% Gebühren Zinsen vom 31.12.2021 - 30.06.2022 zu 5.00% Verzugszinsen bis 30.06.2022 zu 8.00% Gebühren Zinsen vom 30.06.2022 – 13.10.2022 zu 5.00% Verzugszinsen bis 13.10.2022 zu 8.00% Vollfälligkeitsentschädigung Total Hypothek 562.619.77 Kreditaufhebung Betriebsgebühren Spruchgebühr Gericht (Rechtsöffnung) Total 1. Pfandstelle: <u>An 2. Pfandstelle, lastend auf GB 1493</u> STWEG Widum, 8484 Weisslingen | 110'000.00 627.00 1.00 30.00 313.50 12.55 1'375.00 12.55 30.00 2'750.00 92.60 30.00 2'750.00 202.60 30.00 1'573.60 178.90 354.40 <u>120'363.70</u> 400.00 612.00 2'000.00 | 580'621.45 | 580'621.45 | |
| 3. | Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek / Stockwerkeigentümerpfandrecht dat. 25.09.2020 Kapital per nom. Fr. 8'030.85 <u>An 1. Pfandstelle, lastend auf GB 1498</u> STWEG Widum, 8484 Weisslingen Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek / Stockwerkeigentümerpfandrecht dat. 25.09.2020 Kapital per nom. Fr. 415.40 Pfandsicherheit gem. Art. 818 ZGB | | | | |
| | | Übertrag: | 580'621.45 | 0.00 | 580'621.45 |

Lastenverzeichnis

| A. Grundpfandgesicherte Forderungen | | | | | |
|--|--|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| Nr. | Gläubiger und Forderungsurkunde | Einzelbeträge Fr. | Gesamtbetrag Fr. | zu überbinden Fr. | bar zu bezahlen Fr. |
| | | Übertrag: | 580'621.45 | 0.00 | 580'621.45 |
| | <u>Angemeldete, zugelassene Forderung</u> | | | | |
| | Kapital | 8'446.25 | | | |
| | Zinsen vom 02.07.2019 – 13.10.2022 zu 5% gem. Urteil vom 14.09.2020 | 1'231.15 | | | |
| | Betreibungskosten B110022 | 125.25 | | | |
| | Betreibungskosten B110022 | 119.95 | | | |
| | Betreibungskosten B110023 | 128.25 | | | |
| | Betreibungskosten B110023 | 119.95 | | | |
| | Anwaltliche Aufwendungen per 23.08.2022 | 1'914.60 | | | |
| | Gerichtskosten Urteil vom 14.09.2020 | 1'200.00 | | | |
| | Gerichtskosten Urteil vom 08.04.2021 | 3'000.00 | | | |
| | Parteientschädigung Urteil vom 08.04.2021 | 760.00 | 17'045.40 | | 17'045.40 |
| | Total Grundpfandrechtliche Belastung | | 597'666.85 | 0.00 | 597'666.85 |

Lastenverzeichnis

| B. Andere Lasten | | | |
|---|---|--|---|
| (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte) | | | |
| Nr. | Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer bzw. anderer Berechtigter | Inhalt der Last und Datum der Begründung | Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten |
| Anmerkungen | | | |
| 1. | Andere / Mit- und Stockwerkeigentum | Begründung des STWE vor Erstellung des Gebäudes, dat. 19.06.1987 | |
| 2. | Andere / Mit- und Stockwerkeigentum | Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, dat. 19.06.1987 | |
| Dienstbarkeiten | | | |
| 3. | Keine | | |
| Grundlasten | | | |
| 4. | Keine | | |
| Vormerkungen | | | |
| 5. | Verfügungsbeschränkung | Zum Miteigentumsanteil von Monika Trevisan: Verfügungsbeschränkung infolge Definitiver Pfändung für Fr. 9'431.45 nebst Zins und Kosten zugunsten: Strassenverkehrsamt Kanton Zürich, Uetlibergstrasse 301, 8036 Zürich EOS Schweiz AG, Flughafenstrasse 90 8302 Kloten, Dat. 18.02.2022 | allen vorgenannten Grundpfandrechten nachgehend |
| 6. | Verfügungsbeschränkung | Zum Miteigentumsanteil von Carlo Franco Trevisan: Verfügungsbeschränkung infolge Definitiver Pfändung für Fr. 3'762.65 nebst Zins und Kosten zugunsten: Obergericht des Kantons Zürich, Hirschengraben 13, 8001 Zürich Strassenverkehrsamt Kanton Zürich, Uetlibergstrasse 301, 8036 Zürich Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Röntgenstrasse 17, 8005 Zürich Dat. 18.02.2022 | allen vorgenannten Grundpfandrechten nachgehend |
| 7. | Verfügungsbeschränkung | Zum Miteigentumsanteil von Carlo Franco Trevisan: Verfügungsbeschränkung infolge Definitiver Pfändung für Fr. 320.70 nebst Zins und Kosten zugunsten: Stadt Winterthur, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur Dat. 24.03.2022 | allen vorgenannten Grundpfandrechten nachgehend |
| 8. | Verfügungsbeschränkung | Zum Miteigentumsanteil von Monika Trevisan: Verfügungsbeschränkung infolge Definitiver Pfändung für Fr. 24'170.50 nebst Zins und Kosten zugunsten: Strassenverkehrsamt Kanton Zürich, Uetlibergstrasse 301, 8036 Zürich Müller & Schuhmacher Treuhand und Immobilien AG, Wartstrasse 27, 8400 Winterthur Dat. 21.04.2022 | allen vorgenannten Grundpfandrechten nachgehend |

Freundliche Grüsse
Betreibungsamt Pfäffikon ZH

Monika Nüssli
Ord. Stellvertreterin