

ATTIVITÀ D'INDAGINE PRIMA DELL'ACCESSO

- identificazione del diritto reale e del bene oggetto del pignoramento;
- confronto dei dati relativi al diritto reale e al bene riportati nell'atto di pignoramento-nota di trascrizione-atto di provenienza;
- Verifica delle formalità gravanti sul bene;

-identificazione dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento attraverso visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, elenco immobili, estratti di mappa e geosit (sovrapposizione ortofoto-estratto di mappa) verificando le consistenze indicate in planimetria e in visura a ritroso nel tempo nonché le categorie catastali e destinazioni d'uso;

-individuazione dell'ubicazione del bene, con riscontro della correttezza della toponomastica indicata in visura catastale e nell'atto di pignoramento;

- accertamento dell'effettiva titolarità del bene attraverso l'atto di provenienza e non la nota di trascrizione, per riscontro anche di un eventuale diritto di abitazione, servitù, disponibilità del costruttore di parti, individuazione di parti comuni e locali condominiali;
- Verifica eventuali pertinenze (cantina o garage rubricati con lo stesso subalterno);
- verifica consistenza (es. immobile ampliato inglobando ambienti dell'unità attigua della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento);

Le eventuali problematiche emerse dalle suddette verifiche possono risultare ostative alla vendita e quindi impongono una relazione preliminare al G.E. prima della stesura della relazione di stima che potrebbe risultare inutile in quanto il bene non potrà essere venduto

ATTIVITÀ D'INDAGINE DOPO L'ACCESSO

- verifica della legittimità urbanistico- edilizia;
- descrizione del bene;
- verifica delle condizioni e dello stato manutentivo;
- verifica della titolarità attraverso la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà a ritroso nel ventennio ante pignoramento;

- descrizione delle pertinenze;
- indicazione dello stato di possesso attuale del bene, precisando se occupato dal debitore o da terzi, e in quest'ultimo caso, a che titolo;
- verifica e segnalazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali eseguite nel tempo;
- indicazione di tutte le formalità gravanti sul bene;

- indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali, spese ordinarie, eventuali spese straordinarie deliberate), indicazione dei millesimi di proprietà;
- formazione dei lotti di vendita ;
- valutazione.