



## COS'È

---

E' un pacchetto di servizi/adempimenti necessari qualora si intraprenda un'azione legale di esecuzione immobiliare per il recupero di un credito.



## OBIETTIVI

---

- Ottemperare alle prescrizioni previste dal c.p.c. relativamente agli adempimenti connessi alle formalità da pubblicare presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (trascrizione del pignoramento e delle eventuali accettazioni tacite di eredità necessarie a sanare la continuità delle trascrizioni prevista dall'art. 2650 c.c.).
- Adempiere alle prescrizioni previste dal c.p.c. relativamente alla documentazione da depositare presso le Cancellerie degli Uffici Esecuzioni Immobiliari dei Tribunali (certificazione notarile sostitutiva ex L. 302/98).
- Individuare i comproprietari non esegutati al fine di effettuare le prescrizioni previste dal c.p.c. relativamente alla notifica della vendita ai pubblici incanti di un immobile pignorato pro-quota (art. 599 c.p.c).



## COSA OFFRE

---

- **Servizio integrato di adempimenti e ricerche ipocatastali** connesse ad un'attività di recupero del credito per il tramite di un'azione esecutiva immobiliare.
- **Predisposizione su supporto informatico e deposito** della nota di pignoramento immobiliare;
- **Predisposizione su supporto informatico e pubblicazione** delle trascrizioni di accettazione tacita dell'eredità, ove necessario, per sanare la continuità delle trascrizioni;
- **Ricerche ipotecarie e catastali** necessarie alla predisposizione della certificazione notarile ex L. 302/98.
- **Indicazione dei dati anagrafici** dei comproprietari , non esegutati, di un bene immobile pignorato pro-quota.
- **Segnalazione, previa richiesta del certificato al Comune di competenza,** dell'indirizzo di residenza dei soggetti di cui sopra.



L'avvio dell'iter è dato dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, previa verifica dell'assenza di atti di disposizione da parte del debitore esecutato aventi ad oggetto gli immobili pignorati.

Successivamente alla trascrizione del verbale di pignoramento vengono avviati gli accertamenti, presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso il Servizio Catastale, finalizzati a ricostruire le vicende degli immobili oggetto di esecuzione nel ventennio precedente.

Talvolta queste ricerche vanno oltre i vent'anni previsti dal c.p.c. poiché è necessario risalire, quale negozio giuridico attendibile di provenienza, ad un atto di trasferimento "inter vivos", non considerando quindi gli atti "mortis causa" e quelli aventi natura meramente dichiarativa, quali ad es. gli atti di divisione.

Qualora risultasse non osservata la continuità delle trascrizioni prevista 2650 c.c., relativamente agli atti "mortis causa", si procede alla ricerca di eventuali atti che possano sanare tali omissioni.

In caso di ricerca con esito positivo si procede alla predisposizione su supporto informatico ed alla pubblicazione della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in modo che questa possa figurare nella certificazione notarile sostitutiva ex L. 302/98.

Nel caso in cui dagli accertamenti ipocatastali risultasse che l'esecutato ha contratto matrimonio, ed alla luce degli effetti della sentenza della Corte di Cassazione n. 6.575 del 14 marzo 2013, si procederà a richiedere copia dell'estratto di matrimonio presso il Comune di competenza.

Qualora l'esecuzione immobiliare avesse ad oggetto beni immobili pignorati pro-quota si procederà all'individuazione dei comproprietari non esecutati, nel caso ve ne siano.

La fase iniziale di queste ricerche si basa sulle risultanze della certificazione notarile sostitutiva.

Questa, in ogni caso, è sempre unicamente una base di partenza per tale accertamento, in quanto finalizzata alla ricostruzione della cronistoria delle vicende legate alla quota pervenuta all'esecutato.

In alcuni casi, per determinare gli attuali comproprietari non esecutati dell'immobile pignorato pro-quota è necessario l'ausilio delle ricerche presso gli archivi catastali.

Al termine delle ricerche ipocatastali si procede alla richiesta dei certificati di residenza presso i Comuni di competenza.