



AVVERTENZE PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto di vendere gli immobili pignorati di Vostra proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato, i vostri debiti.

COSA ACCADRA' ORA: Il Tribunale ha già nominato un perito per valutare il Vostro immobile e nominato un Custode del bene pignorato. Il Custode prima dell'inizio delle operazioni peritali, Vi ha dato avviso con raccomandata al fine di eseguire un sopralluogo presso il bene unitamente all'Esperto che, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione. E' stata già fissata l'udienza per esaminare tale relazione e in quel momento verrà disposta la vendita dei beni mediante delega ad un professionista, secondo quanto previsto dall'art. 591bis c.p.c.

Se il Custode dovesse constatare che il debitore non abita stabilmente l'immobile pignorato (e che non vi risiedeva anagraficamente al momento della notifica del pignoramento), che intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile al perito o ai possibili acquirenti), che il bene non è adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e/o dei membri del suo nucleo familiare, o che il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico ne riferirà al Giudice che disporrà l'immediato sgombero dell'immobile (anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento).

Al contrario, ove al momento del pignoramento il debitore abbia la residenza nell'immobile, vi abiti stabilmente e non contravvenga ai doveri sopra specificati, avrà diritto di continuare ad abitare nella casa per almeno sessanta giorni successivi all'emissione del decreto di trasferimento.

COSA CONVIENE FARE:

Se potete pagare tutto (credito del procedente e di tutti gli eventuali intervenuti), ma avete bisogno di alcuni mesi, potete fare istanza al Giudice per pagare in un massimo di 48 rate a patto che abbiate subito disponibile una somma pari a 1/6 dei debiti da versare al momento dell'istanza (cd. conversione del pignoramento art. 495 c.p.c.). Per maggiori informazioni potete chiedere al Custode nominato e agli

avvocati dei creditori, che hanno tendenzialmente interesse ad aiutarvi a saldare il debito.

Per avere la rateazione bisogna fare l'istanza ENTRO L'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. altrimenti bisognerà pagare tutto e subito. Se è questo il vostro intento, Vi conviene proporre l'istanza anche prima dell'udienza indicata, in modo da evitare l'aumento delle spese, che verranno poste a vostro carico aumentando il debito.

In alternativa potete proporre a tutti i creditori che chiedono la vendita, un accordo, secondo le vostre possibilità al fine di ottenere una sospensione della procedura esecutiva per la durata massima di 24 mesi (cd. sospensione volontaria su istanza delle parti ex art. 624bis c.p.c.). Se la proposta è seria, i creditori sono in genere disponibili, specie se il valore dell'immobile è pari o inferiore alle somme offerte.

E' PERÒ NECESSARIO AGIRE IL PIÙ PRESTO POSSIBILE: PIÙ PASSA IL TEMPO E PIÙ AUMENTANO LE SPESE.

Sono infatti a vostro carico anche le spese di procedura e quelle degli avvocati dei creditori, e queste aumentano via via nel tempo: è pertanto Vostro interesse fermare la procedura quanto prima. Ad esempio, se riuscite a trovare un accordo prima che il perito faccia la perizia, risparmierete la maggior parte del suo compenso; se evitate di far fissare la vendita, risparmierete le spese di pubblicità, che possono essere molto elevate (anche 1.000,00 euro o più) per ogni vendita fissata, oltre agli onorari degli avvocati e quello del Custode- delegato (che viene pagato sempre di più man mano che si avvicina la vendita).

E' poi necessario **TRATTARE CON TUTTI I CREDITORI** che possono chiedere la vendita: e cioè con tutti quelli che abbiano a loro favore un provvedimento del Giudice (ad esempio, sentenza, decreto ingiuntivo), un atto di notaio (es. atto di mutuo) o delle cambiali o assegni. Se trattate solo con alcuni e non con tutti, anche un solo creditore rimasto insoddisfatto può far vendere il bene. E' opportuno chiedere sempre informazioni al Custode, che ha il compito di supportarvi al fine di metterVi in condizione di evitare la vendita.

Se possibile, cercate di pagare contemporaneamente, nel tempo, tutti i creditori. Se uno dei creditori vi propone di pagare prima tutti gli altri e vi dice che dopo vi

metterete d'accordo, diffidate: in qualche caso è accaduto che, dopo che il debitore aveva pagato tutti gli altri, l'ultimo rimasto abbia fatto vendere lo stesso l'immobile, rimangiandosi la promessa. Se proprio dovete, accordi come questi fateli solo per iscritto, specificando subito le modalità di pagamento.

Per essere certi di trattare con tutti, assicuratevi che dopo l'inizio della procedura non si siano aggiunti altri creditori (è sempre possibile), oppure che altri creditori non abbiano iniziato per loro conto un altro processo nei Vostri confronti. Potete chiedere queste informazioni al Custode, alla cancelleria o al Giudice in udienza.

AVVERTENZA SULLA RESIDENZA O DOMICILIO e SULLE OPPOSIZIONI

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di Terni, Corso del Popolo 40, Il piano) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario del Tribunale di Terni.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la Cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, il debitore potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che l'interessato ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che l'opposizione all'esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo, come quando il giudice abbia accolto integralmente l'appello contro la sentenza di primo grado che conteneva la condanna).

LA PROCEDURA PUO' ESSERE FERMATA SOLO FINO A UN MESE PRIMA DELLA VENDITA, perché dopo l'immobile sarà comunque venduto. I vostri creditori possono chiedere infatti una sospensione del procedimento solo se l'istanza sia presentata almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per presentare le offerte di acquisto ex 571 c.p.c.: ma è necessario dare loro il tempo di redigere la domanda di sospensione e depositarla: dunque ogni accordo deve essere già concluso almeno un

mezzo mese prima. Per arrivare a ciò, le trattative devono essere iniziate il più presto possibile. Tenete conto che le Banche hanno bisogno di tempi lunghi (in genere, almeno 4 mesi) per decidere se accettare o no delle proposte e che magari non sempre viene accettata la prima proposta: agite oggi stesso. Rivolgetevi anche all'avvocato del creditore: è lui che deve chiedere di fermare la procedura. **ATTENZIONE:** se non riuscite a ottenere la sospensione almeno 20 giorni prima della vendita, i vostri creditori non potranno neanche chiedere un rinvio della vendita, neppure di pochi giorni; basta infatti che un solo offerente si opponga al rinvio ed il Giudice dovrà vendere egualmente il vostro immobile.

Se invece non siete in grado di pagare nulla, o non riuscite a trovare un accordo con i creditori, è addirittura preferibile che cerchiate voi un acquirente, in maniera tale da evitare che, di asta deserta in asta deserta, il valore del bene scenda (ad ogni asta deserta, il prezzo per la successiva asta viene di norma ribassato del 25%; ciò specie se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti: Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, rimane parte del ricavato, essa Vi sarà restituita: e tale somma sarà tanto maggiore quanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

In alcuni casi intervengono ad acquistare l'immobile i parenti dei debitori (il debitore in quanto tale non può partecipare all'asta); potrebbe allora sembrare conveniente lasciare andar deserta una o più aste, per far sì che i parenti comprino ad un prezzo inferiore. E' però da tenere presente che gli immobili sono venduti, già in prima asta, ad un prezzo inferiore a quello di mercato, e ciò per tenere conto di alcune particolarità delle vendite giudiziarie (ad esempio le maggiori tasse di trasferimento); e che il Tribunale prevede oggi forme di pubblicità che si sono rivelate molto efficaci. Vi è dunque il rischio concreto che già in prima sta l'immobile sia acquistato da terzi: e ancora maggiori probabilità che sia venduto a terzi nelle aste immediatamente successive.

AVVERTENZE PER IL COMPROPRIETARIO

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare con il ricavato, i debiti.

ATTENZIONE: Anche se Voi non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la Vostra quota) nell'ambito di un giudizio di divisione e corrispondendovi la parte del prezzo che vi spetta dopo la vendita.

Se siete in grado di acquistare Voi la quota del debitore, fatelo presente al Giudice, comparendo alla prossima udienza, o al Custode.

In tal caso, nell'ambito del giudizio di divisione, potreste chiedere l'assegnazione del bene dietro pagamento di conguaglio pari al valore della quota pignorata al prezzo di stima.

Per venirVi incontro, il Giudice potrebbe inoltre mettere in vendita solo la quota del debitore (e non l'intero bene) e, con il consenso dei creditori, fare una pubblicità ridotta. In tal modo sarà più facile per Voi, all'asta, aggiudicarVi il bene (non ci saranno, probabilmente, altri concorrenti).

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori, pagando direttamente i debiti. Anche in questa ipotesi, qualsiasi trattativa deve essere conclusa almeno UN MESE PRIMA DELLA VENDITA: dopo l'immobile sarà comunque venduto.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI IN COMUNIONE DEI BENI

Se il bene pignorato è stato acquistato da Voi o dal Vostro coniuge in regime di comunione dei beni, i creditori possono procedere sul bene per intero e soddisfarsi sulla metà del ricavato della vendita mentre la restante metà Vi deve essere restituita al lordo di spese e di altri oneri di procedura (salvo che per la vostra quota intervengano nell'esecuzione creditori aventi titolo).

Se potete dimostrare che il bene non fa parte della comunione legale dei beni oppure la presenza di beni personali del debitore utilmente aggredibili per il soddisfacimento delle obbligazioni contratte dal solo debitore senza il Vostro consenso, per il compimento di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, o di sue obbligazioni personali potete proporre opposizione all'esecuzione mediante un avvocato.