

1. AVVERTENZE PER IL DEBITORE



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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. Il perito, prima di iniziare le sue operazioni, Vi darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione. E' stata già fissata l'udienza per esaminare tale relazione e in quel momento si deciderà anche la data della vendita, in genere circa 3-6 mesi dopo. Quel giorno sarà anche nominato un custode, per far visitare il Vostro immobile a chi fosse interessato all'acquisto.

Inoltre il Tribunale potrà disporre l'immediato sgombero dell'immobile (anche prima della vendita, dunque). Il Tribunale infatti vi autorizzerà a continuare ad abitare l'immobile solo in casi di particolari esigenze da esporre tempestivamente con apposita istanza rivolta al giudice dell'esecuzione. Pertanto occorre munirsi immediatamente di un legale che provveda a redigere ed a depositare detta istanza al magistrato.

COSA CONVIENE FARE:

Se potete pagare tutto, ma avete bisogno di 18-20 mesi, potete fare istanza al giudice per pagare in 18 rate, a patto che abbiate subito disponibile una somma pari ad un quinto dei debiti, da versare al momento della istanza (conversione del pignoramento). Per maggiori particolari, chiedete informazioni in Cancelleria o agli Avvocati dei creditori, che hanno interesse ad aiutarvi a pagare.

Per avere la rateazione bisogna fare l'istanza **ENTRO LA PROSSIMA UDIENZA**: altrimenti bisognerà pagare tutto e subito.

Se potete pagare solo una parte dei vostri debiti, o avete bisogno di una dilazione maggiore è necessario proporre, a tutti i creditori che chiedono la vendita, un accordo, secondo le vostre possibilità. 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 di 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 il suo compenso (che può arrivare anche al 3% del valore del Vostro immobile); se evitate di far fissare la vendita, risparmierete le spese di pubblicità, che possono giungere anche a euro 1.500 e più per ogni udienza di vendita fissata, oltre agli onorari degli avvocati e quello del custode (il custode 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.

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

1. AVVERTENZE PER IL DEBITORE

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 alla Cancelleria o al giudice in udienza.

LA PROCEDURA PUÒ ESSERE FERMATA SOLO FINO ALLA PUBBLICAZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA , perché dopo l'immobile sarà comunque venduto: ciò significa che l'accordo deve essere già concluso a quella data. 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.

Sappiate tuttavia che :

CON LA NUOVA RIFORMA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI NON E' PIU' POSSIBILE PER IL CREDITORE IMPEDIRE LA VENDITA IL GIORNO DELL'UDIENZA . La vendita si svolgerà sempre e comunque allorchè il giudice abbia la prova dell'avvenuta pubblicità (anche l'offerente può esibire in udienza copia della pubblicazione sul giornale), quindi anche IN ASSENZA DEL CREDITORE O QUANDO IL CREDITORE CHIEDA DI NON PROCEDERE ALLA VENDITA.

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 20 per cento); 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 ricavo, essa Vi sarà restituita: e tale parte 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 asta 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), dandovi la Vostra parte del prezzo dopo la vendita.

Se siete in grado di acquistare Voi la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode. In tal caso, per venirVi incontro, il giudice potrebbe 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 voi i debiti.

Anche in questa ipotesi, qualsiasi trattativa deve essere conclusa **PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA SUL GIORNALE**: dopo l'immobile sarà comunque venduto.