

TRIBUNALE DI COSENZA
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, che avviene in genere circa 4-6 mesi dopo quella udienza.

Se il Tribunale dovesse constatare che il debitore, con il suo comportamento, intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile al perito o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato sgombero dell'immobile (anche prima della vendita, dunque).

COSA CONVIENE FARE

1) SE SIETE IN GRADO DI PAGARE ALMENO UNA PARTE DEI VOSTRI DEBITI, è necessario proporre –**a tutti i creditori che partecipano alla vendita**- un accordo, secondo le vostre possibilità. Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti. I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Se si può pagare tutto, è possibile chiedere di pagare in 9 rate, a patto che si abbia disponibile una somma pari ad un quinto dei debiti, da versare subito; è necessario fare quindi una istanza al giudice (cd. conversione del pignoramento). Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni in Cancelleria o agli Avvocati dei creditori, che hanno tutto l'interesse a agevolare eventuali pagamenti in via bonaria.

E' però necessario che **LE PROPOSTE E LE RICHIESTE DI SOSPENSIONE SIANO FATTE IL PIÙ PRESTO POSSIBILE: PIU' PASSA IL TEMPO E PIU' 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 segnalare la disponibilità al pagamento prima che il perito faccia la perizia,

risparmierete il compenso al professionista (che può arrivare anche al 3% del valore del Vostro immobile); se evitate di arrivare alla fissazione della 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 delegato-custode (il custode viene pagato sempre di più man mano che si avvicina la vendita) .

IN OGNI CASO: Ogni trattativa deve essere iniziata e ogni richiesta di sospensione della vendita devono essere formulate **ALMENO TRE MESI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER LA VENDITA** e comunque prima che sia pubblicato l'annuncio di vendita sul quotidiano locale. Prima di questa data, i magistrati saranno disponibili, nei limiti della legge e delle richieste del creditore, ad agevolare il debitore sospendendo il procedimento (sempre che le proposte siano serie).

Se invece richieste di sospensione o di rateazione saranno fatte dopo che sia stato già pubblicato l'annuncio su un quotidiano locale, il Giudice non concederà di norma la sospensione, e negherà, di regola, la dilazione in 9 mesi, obbligando il debitore a versare tutto subito. Ciò perché, una volta pubblicato l'annuncio sui giornali, il Tribunale si è impegnato a vendere: e ogni sospensione della vendita verrebbe dunque a creare gravi disservizi ai possibili interessati all'acquisto.

ATTENZIONE: QUALSIASI TRATTATIVA DEVE ESSERE CONDOTTA CONTEMPORANEAMENTE CON TUTTI I CREDITORI CHE PARTECIPANO AL

PROCESSO: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché la procedura prosegua. Attenzione: nel processo, dopo il suo inizio, possono entrare anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato. Inoltre se ci sono più processi contro di Voi (perché più creditori hanno iniziato ciascuno un suo processo nei Vostri confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, dovete contrattare con tutti i creditori di tutti i processi. Ripetiamo: anche un solo creditore, se non pagato o con il quale non si sia raggiunto un accordo, qualora abbia un provvedimento del giudice (ad esempio. sentenza, decreto ingiuntivo), un atto di notaio (es. atto di mutuo) o delle cambiali o assegni in suo favore, può far vendere i beni, anche se gli altri abbiano rinunciato (come è già più volte successo).

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i Vostri creditori nella procedura, chiedete informazioni alla Cancelleria.

2) 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 dei 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, comparando alla prossima udienza, o al delegato-custode. In tal caso potreste chiedere l'assegnazione del bene dietro pagamento di conguaglio pari al valore della quota pignorata al prezzo di stima. Inoltre, 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 raggiungiate un accordo con i creditori, pagando voi i debiti.

Anche in questa ipotesi, qualsiasi trattativa deve essere svolta e conclusa almeno **TRE MESI PRIMA DELLA VENDITA**