

TRIBUNALE DI MONZA

AVVERTENZE PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto di vendere gli immobili pignorati di Vostra proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavo, i Vostri debiti. COSA ACCADRA' ORA: Il Tribunale ha già nominato un perito per valutare il Vostro immobile ed un custode, per far visitare il Vostro immobile a chi fosse interessato all'acquisto. 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 in ordine alla delega delle operazioni di vendita ad un professionista e la data della vendita seguirà a distanza di circa 3-4 mesi. Se il Tribunale dovesse constatare che il debitore 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: 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: DOPO NON SARA' POSSIBILE.**

Se potete pagare sola 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 PIU' 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. E' 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 ad euro 1.000/1.500 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 od 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 gli altri e vi dice che dopo vi metterete d'accordo, diffidate: in qualche caso è accaduto che, dopo che il debitore aveva pagato gli altri, l'ultimo rimasto abbia fatto vendere lo stesso immobile, rimangiandosi la promessa. Se proprio dovete, accordi come questi fateli 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.

In caso di trattative, LA PROCEDURA PUÒ ESSERE FERMATA SOLO FINO A UN MESE PRIMA DELLA VENDITA, perché dopo PER LEGGE, NON SARA' P1U' POSSIBILE CHIEDERE LA SOSPENSIONE NEPPURE SE SONO D'ACCORDO TUTTI I CREDITORI e quindi L'IMMOBILE SARA' 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 vostra proposta: agite oggi stesso. Rivolgetevi anche all'avvocato del creditore: è lui che deve chiedere di fermare la procedura.

Se invece non siete in grado di pagare nulla, o non riuscite a trovare un accordo con i creditori, è preferibile che cerchiate anche un acquirente. Se nessuno si presenta a comprare, infatti, il prezzo per ogni asta successiva viene di norma ribassato del 20 per cento. 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 lasciar andar deserta una o più aste, per far sì che i parenti comprino ad un prezzo inferiore. E' da tenere presente, però, 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 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 almeno UN MESE PRIMA DELLA VENDITA: dopo l'immobile sarà comunque venduto.