



TRIBUNALE DI BOLOGNA

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà allo scopo di pagare, con il ricavato, tutti i suoi debiti. La procedura è stata assegnata al Giudice dell'esecuzione **Dott./Dott.ssa** _____ ed iscritta al numero **R.G.E.** _____/_____

COSA ACCADRÀ ORA?

IL RUOLO DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE E I DOVERI DI CHI OCCUPA L'IMMOBILE

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto stimatore per valutare il suo immobile, ha fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare la relazione di stima (che le verrà comunque trasmessa prima dell'udienza dall'esperto stimatore) e in quella occasione potrà essere autorizzato l'avvio delle operazioni di vendita, disciplinandone le modalità.

Il custode giudiziario nominato deve effettuare periodici e frequenti accessi presso l'immobile pignorato vigilare sul rispetto degli obblighi di legge gravanti sul debitore.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri che gravano su chi occupa l'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto *mero detentore* dell'immobile pignorato;
- il debitore e i familiari che con lui convivono devono conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e mantenerne e tutelarne l'integrità;
- l'occupante deve consentire gli accessi dell'esperto stimatore e del custode all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze;
- l'occupante non deve in alcun modo impedire od ostacolare le attività dell'esperto e del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve consentire la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti direttamente dalla procedura;
- in caso di violazione degli obblighi di legge, di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione e manutenzione del bene pignorato o nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico, il giudice potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.

Il debitore esecutato potrà chiedere al custode ulteriori informazioni.

Al più tardi al momento del trasferimento dell'immobile all'acquirente, il giudice emetterà in ogni caso (se non esonerato dall'acquirente) l'ordine di liberazione dell'immobile.

COSA È POSSIBILE FARE:

1) È ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un **Organismo di Composizione della Crisi** proponendo ai creditori un piano per la composizione della crisi, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

La Città metropolitana di Bologna ed il Comune di Bologna hanno siglato il Protocollo di Intesa a supporto di cittadini che si trovano in situazioni di sovraindebitamento con l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna e l'Ordine degli Avvocati di Bologna. Per accedere al servizio è necessario prenotare un appuntamento compilando il form sul link sottostante: https://www.cittametropolitana.bo.it/imprese/Sportello_sovraindebitamento

2) Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere la rateizzazione del debito in un numero massimo di 48 rate, versando subito la somma pari ad almeno un sesto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario munirsi di un difensore e presentare al giudice un'istanza (**conversione del pignoramento** ai sensi dell'art. 495 c.p.c.) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti. Può scaricare la modulistica presente sul sito del Tribunale al seguente link: <https://www.tribunale.bologna.giustizia.it/esecuzioni-immobiliari-e-mobiliari>

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene, ossia dopo la data dell'udienza sopra indicata.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre, sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

3) Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla procedura – un **accordo**, secondo le sue 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.), e 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.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché questa debba essere disposta.

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

4) Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la **vendita dell'immobile** da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori, contestualmente all'incasso delle somme, autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento dichiarando di rinunciare agli atti dell'esecuzione.

In questo modo si potrà evitare che, in caso di tentativi di vendita infruttuosi, il valore del bene subisca eccessivi ribassi.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili pignorati è superiore all'importo dei debiti. Se, infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei.

5) Inoltre, in base all'art. 568 *bis* c.p.c., non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata per provvedere sull'istanza di vendita, il debitore ha la facoltà di chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la **vendita diretta** dell'immobile pignorato a un terzo indicato dal debitore stesso per un prezzo non inferiore al valore stimato dall'esperto incaricato. A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto nonché un importo, a titolo di cauzione, non inferiore al decimo del prezzo offerto.

AVVERTENZE UTILI:

È previsto dall'art. 624 *bis* c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il processo possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi (periodo che può essere utilizzato per attuare un accordo transattivo raggiunto con i creditori).

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Tuttavia, è necessario il consenso di tutti i creditori poiché, se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura deve proseguire.

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 anche un solo offerente si

opponga al rinvio e il Giudice dovrà vendere egualmente il vostro immobile.

Consideri, inoltre, che nel processo esecutivo, dopo il suo inizio, possono intervenire e far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quello che lo ha iniziato; inoltre, se ci sono più procedure esecutive contro di lei (perché ognuno dei creditori ha promosso un pignoramento nei suoi confronti) esse saranno riunite in una sola: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se non lo ha già fatto a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore ha l'onere di effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano secondo – ufficio esecuzioni immobiliari) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario del Tribunale di Bologna.

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, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che l'opposizione alla esecuzione può essere proposta (sempre tramite un difensore) esclusivamente prima che sia disposta la vendita quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare l'insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione dell'ordinanza di vendita (ad esempio, pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

Per tutte le istanze/domande/impugnazioni per cui è necessario munirsi di un difensore, se il suo reddito è inferiore a euro 13.659,64 annui può accedere al Patrocinio a spese dello Stato; maggiori informazioni possono essere reperite sul sito del Tribunale di Bologna al seguente link: <https://tribunale-bologna.giustizia.it/it/paginadettaglio.page> e sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Bologna al seguente link: <https://www.ordineavvocatibologna.net/patrocinio-a-spesa-dello-stato>

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

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

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).

Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo immediatamente presente al custode e al giudice all'udienza alla quale siete stati convocati. In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione e all'assegnazione della quota del debitore dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota al prezzo di stima.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

_____, lì _____

Per ricevuta
