



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

La procedura di vendita è iscritta al n. _____ RGE

I creditori che sono parte di questo processo hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, per pagare, con il ricavato della vendita, tutti o parte dei suoi debiti:

- nel caso in cui il ricavato della vendita, tolte le spese della procedura, sia inferiore ai diritti dei creditori che sono parte del processo, la parte che resta rimarrà a suo carico;
- nel caso in cui, invece, il ricavato della vendita, tolte le spese della procedura, sia superiore ai diritti dei creditori che sono parte del processo, la somma che avanza le sarà restituita.

RIFERIMENTI DEL CUSTODE:

IL RUOLO DEL CUSTODE:

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato custode dell'immobile il professionista (avvocato, commercialista, notaio) che ha fatto accesso al suo immobile, come risulta dal provvedimento di nomina che le è stato notificato.

Il custode sta facendo un primo accesso all'immobile pignorato per verificare se il bene è occupato dal debitore o da altre persone.

Tra i compiti del custode c'è anche quello di darle informazioni sul processo esecutivo e sui suoi doveri come occupante dell'immobile, che sono:

- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto stimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in nessun modo ostacolare o comunque rendere difficile l'attività del custode;
- nei giorni concordati con il custode, l'occupante deve farsi trovare nell'immobile per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- il debitore deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali e non può ricevere canoni di affitto o locazione dell'immobile, che saranno riscossi dal custode.

Il debitore potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto stimatore (cioè un geometra o architetto o ingegnere) per valutare il suo immobile, che, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato l'udienza per esaminare la relazione di stima ed in quella occasione sarà disposta la vendita dell'immobile, che avverrà orientativamente nei successivi 5/6 mesi.

Durante l'udienza verranno date disposizioni in ordine alla liberazione dell'immobile, tuttavia se il giudice dovesse verificare un comportamento non collaborativo da parte sua (anche ostacolando le operazioni di stima, la visita dell'immobile ai possibili acquirenti ecc.), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima della udienza sopra indicata).

Si sottolinea che è interesse del debitore limitare le spese della procedura, perché l'effetto esdebitativo della procedura (quanta parte del debito il debitore riesce a pagare con la vendita dell'immobile, con restituzione dell'eventuale eccedenza) si calcola alla fine della procedura sottraendo dal ricavato le spese della procedura.

L'ordine di liberazione e la sua esecuzione possono costituire titolo di preferenza per l'assegnazione di alloggi popolari.

COSA E' POSSIBILE FARE:

Già a questo punto la procedura ha sostenuto dei costi, che aumenteranno nel corso delle successive attività, quindi, se si vuole seguire una delle strade sotto indicate, è utile farlo il prima possibile per non sopportare maggiori costi.

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

OCC: con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, composto da professionisti che analizzano l'intera situazione debitoria del debitore (tenendo conto anche dei creditori che non stanno agendo in questa procedura), è possibile individuare una soluzione globale dell'insolvenza che, eventualmente anche attraverso la vendita dell'immobile, potrà consentire in alcuni casi la totale cancellazione di tutti i debiti.

Nella provincia di Milano sono già stati istituiti diversi OCC, i cui riferimenti potranno essere reperiti su internet.

CONVERSIONE: Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo a rate, per un massimo di 48, ma potrà farlo solo versando subito una somma pari ad un sesto dei debiti contenuti nella procedura.

Per farlo è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile, compilando un modulo che si può trovare sul sito del Tribunale di Milano).

L'istanza può essere fatta anche senza assistenza di un avvocato e va depositata in cancelleria con un libretto nominativo intestato alla procedura esecutiva con una somma pari ad un sesto del totale dei crediti contenuti nella procedura (creditore procedente e tutti i creditori intervenuti).

L'istanza va depositata entro l'udienza: l'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode o presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Milano primo piano lato via Manara stanza 56.

Il Giudice, se accoglie l'istanza, calcolerà la somma totale da pagare successivamente a rate, comprendendo anche le spese di procedura (pignoramento, esperto, custode ecc.) e degli avvocati dei creditori, spese che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi il prima possibile.

ACCORDO CON I CREDITORI: 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.), 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.

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

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

L'accordo potrebbe portare ad una **sospensione della procedura esecutiva** su domanda di tutti i creditori per una durata fino a 24 mesi, domanda che deve essere fatta entro 20 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte per la vendita fissata dal professionista delegato. Attenzione che il mancato rispetto degli accordi può indurre ciascun creditore a interrompere la sospensione e chiedere la vendita. La sospensione può essere disposta per una sola volta.

VENDITA PRIVATA: L'esistenza del pignoramento non impedisce 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.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile se il valore di stima dell'immobile è inferiore alla somma dei debiti e si trova un accordo con i creditori a saldo e stralcio delle loro richieste, così che una volta venduto il bene non vi siano debiti residui.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto, a seguito della notifica del pignoramento, il debitore può fare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Milano.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi a lei diretti 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 più nulla.

Se lei intende contestare il diritto di procedere ad esecuzione forzata dei creditori in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione del titolo esecutivo) o che i beni non possono

essere pignorati, ricordi che l'opposizione all'esecuzione può essere proposta solo prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione.

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), salvo poi restituirvi la vostra parte del ricavato, dedotte le spese.

Se intendete acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode.

In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge 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.

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