

TRIBUNALE DI FIRENZE

FOGLIO NOTIZIE PER LA PARTE ESECUTATA

(da consegnarsi a cura del c.t.u. o del custode, se nominato prima del c.t.u.)

I creditori hanno chiesto di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato tutti i suoi debiti.

COSA ACCADRÀ ORA:

Il Tribunale ha già nominato o nominerà un esperto estimatore (cioè un tecnico iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale) per valutare il suo immobile.

L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, darà avviso all'esecutato con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione. All'udienza fissata per esaminare tale relazione si deciderà anche la data della vendita.

Se il Tribunale dovesse constatare che l'esecutato intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile all'esperto o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima della vendita).

Se, invece, il comportamento dell'esecutato dovesse essere collaborativo gli sarà concessa l'autorizzazione a continuare ad abitare nell'immobile sino alla aggiudicazione di quest'ultimo.

L'istanza in tal senso può essere consegnata al c.t.u. o al custode (il I che effettuerà l'accesso e le consegnerà questo documento) che, a sua volta, la depositerà in cancelleria unitamente al proprio parere in ordine all'opportunità di mantenere l'esecutato nella disponibilità dell'immobile.

In ogni caso, laddove l'immobile sia locato, il debitore, nominato custode del bene con il pignoramento, deve depositare i canoni percepiti presso la cancelleria del Tribunale, non avendo facoltà di trattenerli.

COSA CONVIENE FARE:

L'esecutato ha sessanta giorni prima che il consulente prosegua con le operazioni peritali.

Se l'esecutato è in grado di pagare almeno una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i

creditori che partecipano alla procedura esecutiva – un accordo, secondo le sue possibilità.

Se può pagare tutto ha diritto ad avvalersi di un procedimento ulteriore previsto dalla legge.

Ha, cioè, la facoltà di chiedere di pagare in 18 rate il dovuto (c.d. conversione del pignoramento).

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile, corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

È però necessario che LE PROPOSTE o L'ISTANZA DI CONVERSIONE SIANO FATTE IL PIÙ PRESTO POSSIBILE.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione (udienza *ex art. 569 c.p.c.*, della quale riceverà comunicazione).

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 legali sostenute da ciascuno dei creditori.

IN OGNI CASO:

Anche dopo l'udienza che autorizza la vendita o dispone l'assegnazione del bene pignorato è previsto dall'art. 624 *bis* del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. **ATTENZIONE:** 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 o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima

dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

ATTENZIONE: QUALSIASI TRATTATIVA DEVE ESSERE CONDOTTA CONTEMPORANEAMENTE CON TUTTI I CREDITORI CHE PARTECIPANO AL PROCESSO; basta, infatti, che un solo creditore munito di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio) chieda la vendita perché la procedura prosegua; così come basta che un solo creditore munito di titolo esecutivo si opponga alla sospensione concordata ovvero ne chieda in qualsiasi momento la revoca perché la procedura prosegua.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: 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.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale di Firenze, III sezione civile, viale Guidoni 61) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Firenze. SI AVVERTE CHE, IN MANCANZA OVVERO IN CASO DI IRREPERIBILITÀ PRESSO LA RESIDENZA DICHIARATA O IL DOMICILIO ELETTO, TUTTI GLI ATTI E GLI AVVISI DIRETTI AL DEBITORE SARANNO COMUNICATI (O NOTIFICATI) 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.

RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE

Il Tribunale ha nominato\ nominerà il custode dell'immobile, che risulta\ risulterà dal provvedimento di nomina notificato. Il custode giudiziario deve\ dovrà effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi. Tra i compiti del custode, che verranno dallo stesso illustrati all'esecutato, vi è anche quello di informare dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

l'occupante è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;

l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;

l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;

nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);

la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

con il trasferimento del bene a terzi il giudice emetterà un provvedimento di liberazione dell'immobile. L'esecutato è tenuto a rilasciare l'immobile libero da persone e cose. Qualora

nell'immobile siano rinvenuti beni mobili non asportati, il custode, quando i beni sono di scarso valore li rilascia all'aggiudicatario o ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Se i beni sono di valore, procede alla vendita in danno.

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 qualsiasi ulteriore informazione.

Quando l'esecutato rilascerà l'immobile dovrà portare con sé tutti i beni mobili e gli effetti personali. I beni mobili che resteranno nell'immobile venduto, se di consistente valore, saranno venduti in danno del debitore dal custode; quelli di modesto valore saranno diversamente smaltiti.

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.

ATTENZIONE: 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 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.

Firenze,

Il Giudice delle esecuzioni

Lucia Schiaretti