

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

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 di vendita è stata assegnata al giudice dell'esecuzione Dott. _____ ed iscritta al n. _____ R.G. esec. Tribunale di Bergamo

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e 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, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare tale relazione di stima ed in quella occasione sarà inoltre fissata la data della vendita dell'immobile, in genere a circa 2-3 mesi di distanza dalla udienza.

In tale udienza il Giudice dell'Esecuzione emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile che il custode giudiziario dovrà mettere in esecuzione con il conseguente rilascio del bene da parte del debitore.

COSA CONVIENE FARE:

È ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in 36 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un quinto dei debiti.

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.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata 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.

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.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura ed, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla vendita – 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.

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.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari al 15% di quello stabilito dal perito.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

IN OGNI CASO:

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. 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.

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.

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 Civile di Bergamo, Via Borfuro n.11/B) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Bergamo.

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 la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE:

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve 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 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 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 ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura.

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.

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 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.

TRIAL COURT OF LAW IN BERGAMO

DEBTOR INFORMATION DOCUMENT

Creditors asked the trial court in Bergamo for the debtor's seized immovable properties to be put up for sale for the benefit of his/her creditors. The proceeds thereof shall be used to pay off the debts the debtor owes. The enforcement judge for the execution proceeding appointed for the sale is _____
The sale procedure in question was entered the relevant Register of the Court of Law in Bergamo under number _____

WHAT IS TO HAPPEN NOW:

The enforcement judge for the execution proceeding has already appointed a custodian and an assessor, an independent technical consultant, (namely a CTU, a court appointed expert chosen from those registered in the technical assessors' list) to assess the value of the debtor's immovable property.

Before the assessor actually starts his/her appraisal, you shall be given communication thereof from the expert assessor himself/herself by registered letter. The assessor shall then make an on-site visit, issue a report on it and then file it.

The enforcement judge authority has set the date for the hearing, during which the assessor's report shall be analysed. The hearing is to take place on _____, in addition to that, on that occasion the date for the sale of the immovable property shall be set, usually 2-3 months after the hearing itself.

During that hearing, the judge for the execution proceeding shall release the immovable property. The custodian is to implement it and as a consequence, the debtor shall release his/her immovable property as well.

WHAT YOU HAD BETTER DO:

You can still remedy the situation described here above with the support of a body responsible for the settlement of crisis or with the help of a professional adviser appointed by the court, whose aim is to find an agreement with all the creditors to settle such crisis or to put forward a consumer's plan to the debtors as you were informed of in the payment order you were sent.

For both remedies, though, legal assistance for you is required.

If you are in a position to pay off all your debts, you can ask to do so in 36 instalments, provided you have an amount of money available to be promptly paid in, equalling a fifth of what you owe.

To opt for this option, what you shall do is to make an application to the court (seizure reconversion pursuant to article 495 of the Civil Procedure Code) along with a money deposit of a sum amounting to a fifth of what you owe to the creditor who commenced the legal proceedings for the recovery of the debt and to the creditors who intervened later.

You can turn to the custodian for further information in this respect.

It is anyway of the utmost importance that the application to the court for the seizure reconversion is made as soon as possible.

As a matter of fact, the seizure reconversion application cannot be accepted if made once the judge has already authorised the sale of the immovable good or its assignment.

It is however advisable to pay promptly because the credit owed to each creditor is going to increase as a consequence of interests and costs.

Furthermore, you shall bear the procedure and legal expenses of the creditors, which shall increase in time: it lays therefore in your own interest to act promptly.

For example, if you can apply for the seizure reconversion prior to the assessor's appraisal, you shall save the money you are to pay for the professional consultancy. If you can avoid the sale, you will save yourself the publicity costs thereof and the lawyers' fee.

As reminded here above, you shall firstly bear all the costs related to the proceeding and secondly all the legal expenses faced by the creditors.

You can turn to the custodian for further information in this respect.

If you are in a position to pay off just a part of your debts, you shall put forward a settlement proposal to all

the creditors involved in the sale. The agreement you propose shall be made according to your own possibilities. This agreement could, for example, foresee a capital reduction and/or a reduction on the interest at different extents (depending on several factors such as the value of the seized immovable property, meaningfulness of the proposed settlement agreement, payment terms etc.). You could also propose a deferment of payments.

Usually creditors are willing to consider sound and serious settlement proposals, even if a reduction of their own due credit is implied. They are usually open for a deferment of payments as well.

All negotiations are anyway to be held with all the creditors involved: if one of them only asks for the immovable property to be put up for sale, that shall be.

For the above mentioned reasons, it is therefore advisable for you to put forward your proposals for the settlement agreement as soon as possible.

If you cannot afford to repay anything, it is throughout possible for you to look for a purchaser on your own, privately.

Even if the immovable property is seized, this is no prevention whatsoever for you to try and sell it, provided the creditors agree on that. Creditors shall be the beneficiaries of the profits from that sale, proportionally to their own credit. In this case, when receiving the money from the sale, creditors shall cancel all liens and the seizure itself.

This way the value of the good is prevented from going lower and lower with every sale attempt, ending up reaching 15% of the value set by the assessor.

The solution of finding a “private” purchaser is better, especially if the value of the immovable property is higher than the debt sum.

Once the good is sold and the creditors are paid off, the remaining of the money from the sale is yours. Your part shall be higher if the immovable good is sold at a profitable price for you.

IN ANY CASE:

Pursuant to article 624 bis of the Civil Procedure Code, the process can be suspended for twenty four months upon request of all creditors having an enforceable title (judge provisions, notary acts, credit titles such as cheques or bills of exchange).

Such suspension measure can be implemented once only (even if allowed for a shorter period of time than the maximum of two years envisaged by the law). Application for process suspension shall be made only up to 20 days prior the expiry date for the purchase offers to be presented. Alternatively, such suspension measure can be asked after the date set for the ordinary sale if the good was not sold on that occasion and an auction is to take place. In this case, the request for the process to be suspended can be entered up to fifteen days prior to the auction.

If the process suspension measure is implemented after publicity promoting the sale itself was made, expenses increase also because the process suspension measure is to be posted on the Internet WebSite.

However, for the process suspension measure to be implemented, the consent of all creditors is needed. Should one of the creditors having an enforceable title opposes the agreed upon suspension, or if one of the creditors having an enforceable title asks, at any time, for the suspension to be revoked, then the process shall continue. Please consider that, once the process has started, other creditors may raise claims in addition to the ones who actually started it. If more processes are under way against you, (because each of the creditors has commenced legal proceedings against you for the recovery of the debt), they shall be merged in one: in this case you are to handle with each of the creditors involved in each process.

Please turn to the custodian in order for you to know the number of current creditors and their identity.

WARNING ABOUT RESIDENCE OR DOMICILE:

If you haven't done it yet, as per communication in the seizure act by the Registrar of the court of the Civil Court of Law in Bergamo, via Borfuro n.11/B, the debtor shall declare, where his/her residence is or where his/her elected domicile in one of the municipalities situated within the jurisdiction of the Court of Law in Bergamo sits.

Should that declaration of residence or of elected domicile be missing, all acts and communications addressed to the debtor shall be delivered to the Registrar of the court of the Civil Court in Bergamo.

In this case you shall never be informed on the proceeding and you shall never come to know anything about

that, not even in case of successful developments to your own benefit.

It is herewith reminded that the opposition to the execution can be proposed only before the sale or the assignment of the immovable good has been decided upon. The opposition aims at stating that the property cannot be seized and at contesting validity of the creditors' claims in relation to facts occurred prior to the sale or assignment orders (for example: debt payment or expiry of the enforceable title because of occurred facts).

ROLE OF THE CUSTODIAN AND DUTIES OF THE OCCUPANT OF THE PROPERTY:

The judge of the execution proceeding has appointed a custodian of the property, as per the appointment provision notified to the custodian.

The judicial custodian shall have a first visit into the seized property and check if it is inhabited by the debtor object of the procedure or by a third party.

Among the tasks of the custodian, which the custodian himself/herself shall inform you about, is to keep you updated on the development of the executive process against you. Furthermore he/she shall inform you about the duties of the occupant of the property, which, in short, are listed hereunder:

- The occupant has become a "mere holder" of the seized immovable property and, if the occupant is the debtor himself/herself, he/she can then continue to live there under the provisions envisaged by article 560 of the Civil Procedure Code;
- The occupant shall let the assessor evaluate the building, both outside and inside, so that he/she can assess its value.
- The occupant shall not in any way impair the activity of the custodian or make it somehow harder.
- On the days previously agreed with the custodian, the occupant shall be at home (or in the property for sale) so as to allow interested third parties to visit it. Visitors interested in purchasing the property shall be accompanied by the custodian (or by an assistant of his/hers);
- The debtor shall pay the regular condominium expenses during the procedure and he/she is not entitled to benefit from the proceeds and incomes coming from the property, which shall, instead be acquired by the procedure.

It is herewith specified that by "occupant" what is meant is any person using the property, not only the debtor and his/her family members but any other subjects as well, despite the kind of relationship binding the debtor to the occupant.

The executed debtor shall turn to the custodian for any further information in this respect.

WARNING FOR THE CO-OWNERS:

The creditors have asked for the parcel of the property belonging to the debtor to be put up for sale. Aim of this sale is that the debtor can pay off his debts with the proceeds of the sale in question.

Even if you, co-owners, are no debtors, the judge of the execution proceeding is entitled to sell the whole building (therefore your part, too).

If you are in a financial position to buy the share of the debtor, please inform the judge or the custodian about that.

In this case, the communion shall be dissolved through a division process to be held in front of the enforcement judge the execution proceeding; the amount of money paid for the purchase of the relevant share shall replace the seized share. The property as a whole shall then be owned by one or more co-owners, who had asked for that and who had paid their share.

The other solution for the sale to be avoided is to find an agreement with the creditors by paying off the debts on behalf of the executed debtor.