**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 assegnato 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.

**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 48 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un sesto 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 sesto 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 e, 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.

A tal fine per le procedure introdotte dopo il 28 febbraio 2023, è stata introdotta anche apposita procedura dagli art.568 bis c.p.c. e 569 bis c.p.c. con cui il debitore, non oltre dieci giorni prima dell’udienza fissata, può chiedere al Giudice la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dalla norma menzionata.

**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.

**RILASCIO DELL’IMMOBILE**

***Immobili ad uso abitativo***

Se l’immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare ovvero è occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, all’udienza fissata il Giudice dell’Esecuzione, contestualmente all’ordinanza di vendita, 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.

Se l’immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, lo stesso potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l’accesso al custode ed all’esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l’immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sullo stesso incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell’emissione del decreto di trasferimento.

***Immobili ad uso non abitativo***

Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall’abitazione il Giudice dell’esecuzione ordinerà invece la liberazione dell’immobile pignorato, di regola contestualmente all’ordinanza di vendita.

***In ogni caso***

Il provvedimento di liberazione dell’immobile e/ o l’ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l’ausilio della forza pubblica.

L’occupante, in vista della liberazione dell’immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

**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 raggiungiate un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell’esecutato.

Maggiori informazioni potranno essere chieste al custode nominato.

COURT OF BERGAMO

\*\*\*\*\*

**DEBTOR INFORMATION DOCUMENT**

Your creditors have asked the court in Bergamo to seize your real estate properties and sell them for their benefit. The proceeds shall be used to pay off your debts.

The judge who has appointed to supervise the execution proceeding is \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

The sale procedure as been registered in the relevant Register of the Court n Bergamo under number \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**WHAT HAPPENS NOW:**

The judge has already appointed a custodian and an expert, an independent technical consultant, (namely a CTU, a court appointed expert chosen from those registered in the technical experts list) to assess the value of your property.

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

The judge has set the date for the hearing, during which the expert’s report shall be commented upon. The hearing is to take place on, in addition to that, on that occasion the date for the sale of the property shall be set, usually 2-3 months after the hearing.

**WHAT YOU SHOULD DO:**

You can still put a remedy on the situation describe above with the support of an entity responsible for the settlement of the indebtedness 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 indebtedness or to put forward a consumer’s plan to the creditors as you were informed of in the payment order you have been sent.

For both remedies, though, legal assistance is required.

If you are in a position to pay off all your debts, you can ask to do so in 48 instalments, provided you have an amount of money to be promptly paid in, equaling to a sixth 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 sixth 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 or the assignment of the property.

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 expert’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 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 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 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 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 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 expert.

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

Once the property 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 property is sold at a profitable price for you.

To this end, for the procedures introduced after 28 February 2023, a specific procedure was also introduced by Article 568 bis of the Code of Civil Procedure and 569 bis of the Code of Civil Procedure with which the debtor, no later than ten days before the hearing, can ask the Judge for the direct sale under the conditions and in the ways indicated by the aforementioned law.

**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 property 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 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 suspension, or 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 started 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 will to handle with each of the creditors involved in each process.

Please turn to the custodian 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 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 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 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 property 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 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 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 proceedings 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 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 expert 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 assigned to 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 person as well, despite the kind of relationship binding the debtor to the occupant.

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

**RELEASE OF THE PROPERTY:**

***Residential properties***

If the property is not inhabited by the debtor and his family or is occupied by a person with no title opposable to the procedure, at the hearing the Judge, together with the sales order, will issue the property release order that the judicial custodian will have to put into execution with the consequent release of the property by the debtor.

If the property is occupied by the debtor and his family, the latter may continue to live in the property until the transfer decree is issued, provided that he allows access to the custodian and the expert as well as to potential buyers, and adequately protects the property and its appurtenances, keeping it in a good state of conservation and complies with the relevant obligations (for example only: filing of the quarterly report, ordinary maintenance, damage repair, etc.); failing that, the Judge will order their release even before the issuance of the transfer decree.

***Non-residential properties***

For enforcement proceedings involving properties other than home, the judge will instead order the release of the property, usually at the same time as the sales order.

***In any case***

The release order of the property and/or the release injunction contained in the transfer decree will be implemented by the judicial custodian, also with the help of the public force.

The occupant, in view of the release of the property and, in any case, when he is ejected from it, must clear it of all the furniture and documents it contains within the term assigned by the custodian; failing that, they will be considered abandoned and therefore disposed of or destroyed.

**WARNING FOR THE CO-OWNERS:**

The creditors have asked for the portion 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/her debts with the proceeds of the sale in question.

Even if you, co-owners, are not debtors, the judge is entitled to sell the whole property (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 judge 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 have asked for that and who have paid their shares.

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 debtor.

More information can be requested from the appointed custodian.