



**TRIBUNALE DI RIETI**  
**AVVERTENZE PER IL DEBITORE**

I creditori hanno chiesto di vendere gli immobili pignorati di Vostra proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato, i Vostri debiti. Il Tribunale ha già nominato un perito per valutare il Vostro immobile. Il perito, prima di iniziare le sue operazioni, Vi darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione. È stata già fissata l'udienza per esaminare tale relazione e in quel momento si deciderà anche la data della vendita, in genere circa 4-7 mesi dopo. Quel giorno sarà anche nominato un custode, per far visitare il Vostro immobile a chi fosse interessato all'acquisto.

Se il Tribunale dovesse constatare che il debitore intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile al perito o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato sgombero dell'immobile (anche prima della vendita, dunque).

**COSA CONVIENE FARE:**

**Se potete pagare tutto, ma avete bisogno di 9-18 mesi**, potete fare istanza al giudice per pagare in 9-18 rate, a patto che abbiate subito disponibile una somma pari ad un quinto dei debiti, da versare al momento della istanza (conversione del pignoramento). Per maggiori particolari, chiedete informazioni in Cancelleria o agli Avvocati dei creditori, che hanno interesse ad aiutarvi a pagare.

Per avere la rateazione bisogna dare sia pure brevemente conto delle ragioni per cui la si richiede (stato di disoccupazione, stato di salute, entità del debito, ecc.): altrimenti bisognerà pagare tutto e subito.

**Il termine ultimo per potere richiedere la conversione del pignoramento è l'udienza in cui viene effettivamente emessa l'ordinanza di vendita per la prima volta.**

Perciò chi è interessato non ha un minuto da perdere.

**Se potete pagare solo una parte dei vostri debiti, o avete bisogno di una dilazione maggiore** è necessario proporre, a tutti i creditori che chiedono la vendita, un accordo, secondo le vostre possibilità. Se la proposta è seria, i creditori sono in genere disponibili, specie se il valore dell'immobile è pari o inferiore alle somme offerte.

È però necessario **AGIRE IL PIÙ PRESTO POSSIBILE: PIÙ PASSA IL TEMPO E PIÙ AUMENTANO LE SPESE.**

Sono infatti a vostro carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori e queste aumentano via via nel tempo: è pertanto Vostro interesse fermare la procedura quanto prima. Ad esempio, se riuscite a trovare un accordo prima che il perito faccia la perizia, risparmierete il suo compenso (che può arrivare anche al 3% del valore del Vostro immobile); se evitate di far fissare la vendita, risparmierete le spese di pubblicità, che possono giungere anche a euro 1.500 e più per ogni udienza di vendita fissata, oltre agli onorari degli avvocati e quello del custode.

E' poi necessario **TRATTARE CON TUTTI I CREDITORI** che possono chiedere la vendita: e cioè con tutti quelli che abbiano a loro favore un provvedimento del giudice (ad esempio, sentenza, decreto ingiuntivo), un atto di notaio (es. atto di mutuo) o delle cambiali o assegni. Se trattate solo con alcuni e non con tutti, anche un solo creditore rimasto insoddisfatto può far vendere il bene.

Per essere certi di trattare con tutti, assicuratevi che dopo l'inizio della procedura non si siano aggiunti altri creditori (è sempre possibile), oppure che altri creditori non abbiano iniziato per loro conto un altro processo nei Vostri confronti. Potete chiedere queste informazioni alla Cancelleria.

**LA PROCEDURA PUÒ ESSERE FERMATA SOLO FINO A 20 GIORNI PRIMA DELLA VENDITA**, perché dopo l'immobile sarà comunque venduto: ciò significa che l'accordo deve essere già concluso a quella data. Per arrivare a ciò, le trattative devono essere iniziate il più presto possibile. Tenete conto che le Banche hanno bisogno di tempi lunghi (in genere, almeno 4 mesi) per decidere se accettare o no delle proposte e che magari non sempre viene accettata la prima proposta: agite oggi stesso. Rivolgetevi anche all'avvocato del creditore: è lui che deve chiedere di fermare la procedura.

**Se invece non siete in grado di pagare nulla**, o non riuscite a trovare un accordo con i creditori, è addirittura preferibile che cerchiate voi un acquirente, in maniera tale da evitare che, di asta deserta in asta deserta, il valore del bene scenda (ad ogni asta deserta, il prezzo per la successiva asta viene di norma ribassato del 20 per cento); ciò specie se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, rimane parte del ricavo, essa Vi sarà restituita: e tale parte sarà tanto maggiore quanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

**AVVERTENZE PER IL COMPROPRIETARIO**

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

Se siete in grado di acquistare Voi la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode. In tal caso, per venirVi incontro, il giudice potrebbe mettere in vendita la quota del debitore e, con il consenso dei creditori, fare una pubblicità ridotta. In tal modo sarà più facile per Voi, all'asta, aggiudicarVi il bene (non ci saranno, probabilmente, altri concorrenti).

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungiate un accordo con i creditori, pagando voi i debiti.

Anche in questa ipotesi, qualsiasi trattativa deve essere conclusa almeno **VENTI GIORNI PRIMA DELLA VENDITA**: dopo l'immobile sarà comunque venduto.

Il Giudice dell'esecuzione  
Dr.ssa V. Cacace