**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**Esecuzioni Immobiliari**

**INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA**

***Informazioni di carattere generale***

* I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati e ne hanno chiesto al Tribunale la vendita, allo scopo di soddisfare, con il relativo ricavato, i loro crediti.
* La procedura esecutiva immobiliare risulta iscritta al n………../ 20…..ed è stato nominato giudice della esecuzione il/la dott…………………...
* Il giudice dell’esecuzione ha quindi nominato i suoi ausiliari: lo scrivente quale custode giudiziario del compendio pignorato, e un esperto iscritto all’albo dei consulenti tecnici del Tribunale ai fini della relativa stima, il Ing./ Arch./Geom……………….
* Noi ausiliari abbiamo quindi iniziato le nostre attività, con lo studio degli atti processuali e, previo avviso, il sopralluogo presso il compendio pignorato.
* L’esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell’esecuzione.
* Il giudice dell’esecuzione ha già fissato per il giorno **…………** ore **…………….** l’udienza per l’esame della suddetta relazione e per ordinare la vendita del compendio pignorato.
* Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Tivoli, sito in Viale Nicolò Arnaldi n. 19

***Cosa accadrà da ora in poi***

* Una volta disposta la vendita, il compendio pignorato, previa la pubblicità prevista dalla legge, sarà venduto all’asta da un professionista delegato dal giudice, inizialmente al prezzo di stima stabilito alla udienza e, in caso di mancanza di offerte, mediante successivi ribassi. Il denaro ricavato dalla vendita servirà per pagare le spese della procedura e quindi per soddisfare i creditori; se all’esito resteranno ancora somme, saranno versate in favore della parte esecutata.
* -----La parte esecutata potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino alla emissione del decreto di trasferimento a condizione che consenta l’accesso al custode ed all’esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, provveda a tutelare adeguatamente l’immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione dei danni, pagamento degli oneri condominiali etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell’emissione del decreto di trasferimento. Dopo l’emissione del decreto di trasferimento il rilascio avverrà ad iniziativa del nuovo proprietario.
* Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dalla abitazione il giudice dell’esecuzione ordinerà invece la liberazione dell’immobile pignorato, ( anche in funzione della più efficace tutela dell’interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura ), di regola con l’emissione dell’ordinanza di vendita. Avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione la liberazione potrà essere richiesta dall’aggiudicatario o dall’assegnatario.
* Il provvedimento di liberazione dell’immobile emesso sarà attuato 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, altrimenti gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

***Cosa è ancora possibile e conviene fare***

* La parte esecutata ha anzitutto ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l’ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già le è stato indicato nell’atto di precetto.
* Per intraprendere le predette procedure è però necessaria l’assistenza di un legale.
* Ai sensi dell’art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l’assegnazione, la parte esecutata può poi effettuare la conversione del pignoramento, cioè chiedere di sostituire all’immobile pignorato una somma di denaro pari all’importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.
* Tale istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del giudice dell’esecuzione prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c. per l’autorizzazione alla vendita o l’assegnazione dell’immobile pignorato. Nei procedimenti iniziati a partire dal 13 febbraio 2019, alla istanza dovrà unirsi il versamento di una somma pari ad 1/6 del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale e il giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell’ammontare dovuto. Nei procedimenti iniziati prima del 13 febbraio 2019 il versamento dovrà invece essere pari ad 1/5 e la dilazione non potrà eccedere le 36 rate mensili.
* La predetta istanza di conversione è inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione, ovvero in difetto del versamento del dovuto e qualora la si reiteri.
* È comunque conveniente saldare i creditori – o avanzare la predetta istanza – il più tempestivamente possibile in quanto, con il trascorrere del tempo, il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese di procedura (ad esempio, se l’istanza viene proposta prima che l’esperto stimatore rediga la perizia, potranno essere risparmiate le spese relative al compenso per il predetto ausiliario).
* Qualora perciò la parte esecutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile con tutti i creditori che partecipano alla procedura, in quanto è sufficiente che anche uno solo di questi lo richieda perché l’immobile pignorato venga posto in vendita.
* La parte esecutata può poi sempre cercare un acquirente per il proprio immobile: la pendenza del pignoramento o la circostanza che sia già stata ordinata la vendita ovvero che si sia tenuto qualche esperimento di vendita non impedisce, infatti, che essa possa vendere il suo immobile e, con il relativo ricavato, soddisfare, anche a seguito di transazione, i creditori. In tal caso, questi, contestualmente all’incasso delle somme, presteranno assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. 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, questa spetta all’esecutato e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita del bene.
* In ogni caso, è previsto dall’art. 624 *bis* c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la procedura, sentito il parere del debitore, può essere sospesa fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Tale sospensione può essere disposta una sola volta nel corso della procedura (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopraindicato) e, laddove sia già stata ordinata la vendita, la relativa istanza può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima della vendita con incanto. Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che sia stata eseguita la pubblicità per la vendita, le relative spese saranno maggiori. È sempre però necessario, per l’emissione del provvedimento di sospensione, il consenso di tutti i creditori, in quanto se anche un solo creditore munito di titolo esecutivo vi si opponga ovvero ne chieda, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura esecutiva sarà destinata a proseguire. Arrivati alla vendita, invece, il suo rinvio richiederà il consenso oltre che di tutti i creditori anche degli offerenti che hanno prestato cauzione, come disposto dall’art. 161-bis delle disposizioni di attuazione al codice.
* È poi prevista, al ricorrere di tutte le molteplici e dettagliate condizioni stabilite dall’art. 41 bis della Legge Finanziaria per l’anno 2020, una sospensione per sei mesi del procedimento su istanza congiunta del debitore-consumatore e del creditore per la rinegoziazione o il rifinanziamento del mutuo garantito da ipoteca di primo grado sulla abitazione principale pignorata.
* Qualora non lo abbia già fatto, a seguito dell’invito contenuto nell’atto di pignoramento, la parte esecutata deve effettuare 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 Tivoli. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi a lei diretti le saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti.
* L’opposizione alla esecuzione potrà essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l’assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l’opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

***Ruolo del custode giudiziario e doveri dell’occupante l’immobile***

* Il giudice dell’esecuzione ha appunto nominato lo scrivente, custode giudiziario del compendio pignorato.
* Il custode giudiziario deve anzitutto effettuare un primo accesso presso l’immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; dovrà poi effettuare accessi periodici, almeno con cadenza trimestrale, al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell’occupante degli obblighi sullo stesso incombenti;
* Tra i compiti del custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte esecutata dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno.
* Si precisa che l’occupante dell’immobile ne è divenuto *“mero detentore”* 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.
* Il detentore ai sensi dell’art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere e a consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell’immobile che si intende richiesta con la presente informativa.
* Il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni e le indennità di occupazione. Gli eventuali conduttori, affittuari, nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità secondo le modalità indicate dal custode.
* L’occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l’attività del custode giudiziario.
* Nei giorni preventivamente concordati con il custode giudiziario l’occupante deve essere presente presso l’immobile pignorato per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all’acquisto accompagnati dal custode medesimo o da suo ausiliario.
* Al custode e al debitore è fatto divieto di dare in locazione l’immobile pignorato se non previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione.
* La parte esecutata nel corso della procedura esecutiva deve tutelare adeguatamente e mantenere in uno stato di buona conservazione l’immobile, nonché provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che devono essere, invece, acquisiti dalla procedura.
* In tutti i casi di violazione delle disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. il giudice potrà disporre la liberazione dell’immobile.
* 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 intercorra tra questo ed il debitore.
* L’occupante, come già sopra evidenziato, 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, altrimenti gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

**INFORMATIVA PER GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI (NON ESECUTATI)**

* Anche se alcuni dei comproprietari non hanno debiti e se la loro quota non è stata perciò pignorata dai creditori del comproprietario, non sono tuttavia al riparo da questa esecuzione.
* Infatti, ancorchè la parte esecutata non sia l’esclusivo titolare del diritto reale sul bene oggetto di pignoramento e vi siano perciò altri titolari che non sono obbligati verso i creditori, il giudice dell’esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla sola quota pignorata, se la separazione della quota in natura non è richiesta e possibile e se la vendita della quota indivisa pignorata all’esecutato appare non conveniente.
* uaolora QQualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte esecutata ex art. 720 c.c., è necessario che propongano apposita istanza al giudice dell’esecuzione, depositando una cauzione pari al 10% del valore periziato della quota se ne chiedono la attribuzione. In tal caso si potrà procedere allo scioglimento della comunione dinanzi al medesimo giudice dell’esecuzione solo ove vi sia il consenso espresso di tutte le parti e degli interessati. La somma versata per l’acquisto della quota si sostituirà alla quota del bene pignorata e quest’ultima verrà attribuita per intero ad uno o più dei contitolari, diversi dall’esecutato, che ne abbiano fatto richiesta e pagato il prezzo corrispondente.
* Altra possibile soluzione per conseguire il risultato di evitare la vendita dell’intero immobile è attivarsi tempestivamente per raggiungere un accordo con i creditori dell’esecutato.

\* \* \*

Maggiori informazioni su tutto quanto sopra indicato potranno essermi richieste in qualità di custode giudiziario.

 Il custode giudiziario

Per ricevuta, il ……./………/ 20…..

…………………………………………