**AVVISO AL DEBITORE**

**FACOLTA’ ED OBBLIGHI EX ART. 560 C.P.C.**

Si avvisa il debitore che, ai sensi dell’art. 560 c.p.c., nuova formulazione, potrà continuare ad abitare con la propria famiglia nella casa di residenza, anche se pignorata.

Non perderà, pertanto, il possesso dell’immobile e delle sue pertinenze, sino alla vendita.

Tale facoltà è, tuttavia, subordinata al rispetto, da parte dell’intero suo nucleo familiare, degli obblighi previsti dalla legge di seguito elencati:

1. obbligo di conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e di mantenerne e tutelarne l'integrità (in via meramente semplificativa, dovrà provvedere alla manutenzione dei confini/recinzioni o potatura di siepi, al taglio di erba o di rami aggettanti o di radici; dovrà coltivare il fondo; provvedere alla riparazione od opere di ripristino e sostituzione di elementi deteriorati; disinfestazione; dovrà eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non potrà apportare modifiche strutturali e funzionali senza autorizzazione del giudice);

In caso di violazione dolosa (cioè volontaria) o colposa (cioè dovuta ad incuria e negligenza) del predetto obbligo, verrà immediatamente ordinata la liberazione dell’immobile

1. obbligo di consentire sempre il periodico accesso al custode, per controlli sullo stato dell’immobile, nonché per le visite di potenziali acquirenti; a tal fine il debitore dovrà, innanzitutto, fornire al custode recapiti utili a garantire una agevole reperibilità; dovrà concordare con il custode le modalità di accesso (es. calendario) per le visite di potenziali acquirenti; dovrà, rispettare il calendario concordato, assicurando l’accesso all’immobile anche in caso di assenza, saltuaria o prolungata, a qualsiasi causa dovuta; non dovrà interloquire in alcun modo con i potenziali acquirenti al di fuori di specifiche richieste del custode), etc.

In caso di violazione di tale obbligo, verrà immediatamente ordinata la liberazione dell’immobile

PRIMA DELLA VENDITA, l’immobile potrà essere liberato, contro la sua volontà, solo in caso di violazione degli obblighi sopra descritti ovvero comunque previsti in altre disposizioni di legge.

Quando il custode accerterà una violazione, predisporrà una relazione: se Lei è costituito nella procedura con un difensore, la relazione sarà depositata nel fascicolo e ne verrà data comunicazione al suo difensore; se Lei non è costituito nella procedura, la relazione le verrà consegnata/trasmessa dal custode e Lei potrà consegnare/trasmettere, entro dieci giorni, eventuali osservazioni scritte, che il custode depositerà nel fascicolo unitamente alla sua relazione; il giudice, quindi, se ritenesse accertata una violazione degli obblighi sopra descritti, disporrà la liberazione del bene.

DOPO IL TRASFERIMENTO DEL BENE l’immobile sarà liberato dal custode, su istanza dell’acquirente, rapidamente e senza particolari formalità, entro il termine massimo di 120 giorni dall’istanza dell’acquirente.

E’, pertanto, molto importante che Lei inizi subito la ricerca di un alloggio alternativo, in quanto, dopo la vendita, non potrà essere concesso alcun termine dilatorio (si consideri che la vendita potrebbe avvenire anche al primo tentativo, sicché entro sei mesi potrebbe trovarsi nella necessità di lasciare la sua attuale abitazione).

A tal proposito, poiché è dato di comune esperienza che un immobile libero si vende con maggiore facilità rispetto ad un immobile occupato, è opportuno che Lei valuti l’opportunità di lasciare immediatamente e spontaneamente la propria casa, sì da porla in vendita nelle condizioni migliori, al fine di ottenere un prezzo più alto, con possibilità di soddisfare interamente i creditori, senza subire ulteriori procedure esecutive ovvero ricavando un utile per sé.

Scopo primario della procedura esecutiva è soddisfare rapidamente i creditori: le vendite procederanno con successivi ribassi del prezzo (del 25% dopo ogni esito infruttuoso) con possibilità del potenziale acquirente di formulare offerte ulteriormente ribassate del 25%. Si arriverà, pertanto, in tempi brevi a porre in vendita il bene a prezzi molto bassi; è, pertanto, molto importante rendere l’immobile appetibile sul mercato.