Vendita all’asta: rispettare i termini processuali è fondamentale

In un pignoramento immobiliare, vengono coinvolti gli interessi di diverse parti.

– del debitore esecutato,

– del creditore procedente,

– dei creditori intervenuti,

– del Tribunale,

– degli offerenti che vogliono aggiudicarsi il bene.

Quando si riceve un atto di pignoramento, significa che è in corso un processo di espropriazione immobiliare. Pende cioè un giudizio civile contro il debitore.

Quando arrivi in questa fase c.d. “giudiziale”, **che tu sia il debitore esecutato** che vuole cercare di salvare il proprio immobile (per esempio con un’istanza di conversione del pignoramento) o di uscire dalla situazione debitoria con un’operazione di saldo e stralcio; **che tu sia il creditore procedente,** che decide di accettare la proposta del debitore e di depositare l’atto di rinuncia al pignoramento, **o che tu sia l’investitore immobiliare terzo**, che vuole acquistare il bene prima dell’asta, devi sapere che per rendere possibile qualsiasi di queste iniziative **devi conoscere ed attenerti ai tempi ed alle regole giuridiche**.

Che ti piaccia o no, sei finito, o ti trovi dentro un giudizio e per uscirne fuori, come stai tentando di fare, non basta solo la volontà, non basta solo negoziare con i creditori e raggiungere un accordo (anche se davanti al notaio) **ma devi**

fare tutto ciò secondo le leggi ed i termini processuali.

Se sei un debitore non devi pensare che il tuo interesse possa prevalere su quello dei creditori e che quindi, il Giudice o i suoi ausiliari debbano, in qualche modo avvantaggiarti. Per la legge non è così. Ricorda inoltra che i creditori procedenti non sono solo le Banche, ma possono essere piccole imprese che hanno rifornito società che hanno pagato viaggi in paesi esotici ai propri amministratori anziché pagare i fornitori; possono essere condomini di lavoratori onesti che piuttosto che comprare l'inutile macchina di lusso hanno fatto i salti mortali per pagare regolarmente il proprio. **TI E' CHIARO IL CONCETTO?!!!**

Quindi, qualsiasi sia il tuo obiettivo, se vuoi riuscire nel tuo intento, dovrai:

1. Per prima cosa capire, nel minor tempo possibile, quale sia la soluzione più conveniente per il tuo stato economico;

2. arrivare alla soluzione, magari anche fuori dal giudizio, ma avere cura di depositarla formalmente nel fascicolo della procedura entro i termini prestabiliti, che possono variare a seconda della soluzione prescelta;

3. farti rappresentare sin dall'inizio da un avvocato specialista che conosce le regole del gioco, che ha una visione di insieme e che farà sempre, anche se a pagamento, i tuoi interessi, e non i propri interessi;

4. non credere alle parole di chi dice che può trovare una soluzione che vada bene per tutti: gli interessi delle parti confliggono tra di loro. Se un terzo ti offre 10, significa che potevi avere 60 o magari salvare l'immobile!

Che tu sia la parte debitrice, o la parte creditrice che è

disposta a chiudere un conveniente accordo e depositare una rinuncia sicura, o il terzo che vuole acquistare l'immobile prima dell'asta, ricorda che affidarsi AD UN AVVOCATO **SPECIALISTA** (e non ad un avvocato qualsiasi) E' LA SCELTA PIU' INTELLIGENTE CHE SI POSSA FARE.

IL RESTO E' FUFFA!