

# TRIBUNALE 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 assegnata 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 concordato minore o un accordo di ristrutturazione dei debiti del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in un massimo di 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.

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.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È altresì prevista dagli art.568 bis c.p.c. e 569 bis c.p.c. una procedura 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, 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.

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:**

Ai sensi dell'art. 492 c.p.c., il debitore è invitato ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario, oppure ad indicare un indirizzo PEC risultante da pubblici registri o eleggere un domicilio digitale speciale.

In mancanza, o in caso di irreperibilità, tutte le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite esclusivamente presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione, con il rischio concreto che il debitore non ne abbia effettiva conoscenza.

In questa ultima ipotesi, pertanto, il debitore potrebbe non avere mai effettiva conoscenza dello stato della procedura, che potrebbe comunque concludersi validamente nei suoi confronti.

Si rammenta, ancora, che l'opposizione all'esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare l'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 gli oggetti 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.

Maggiori informazioni potranno essere chieste al custode.

# ORDINARY COURT OF BERGAMO

\*\*\*\*\*

## INFORMATION FOR THE DEBTOR

The creditors have requested the Court to sell your seized real estate assets , in order to pay all your debts with the proceeds.

The sale procedure has been assigned to the Enforcement Judge Dr. \_\_\_\_\_ and registered under no. \_\_\_\_\_ R.G. exec. Court of Bergamo

### WHAT WILL HAPPEN NOW:

The Enforcement Judge has already appointed a custodian and an appraisal expert (i.e., a technician registered in the Court's Register of Technical Consultants) to evaluate your property. The expert will notify you by registered letter before starting their operations; they will carry out an inspection of the asset and, once the appraisal has been completed, will file their report. The Enforcement Judge has already set the hearing for \_\_\_\_\_ to examine this appraisal report, and on that occasion, the date of the property sale will also be set , generally about 2-3 months after the hearing.

### WHAT IS ADVISABLE TO DO:

It is still possible to remedy the situation described above , with the help of a Crisis Composition Body or a professional appointed by the Court , by concluding a minor composition agreement or a consumer debt restructuring agreement with all creditors , as already indicated to you in the writ of execution. If you can pay everything , it is possible to request to do so in a maximum of 48 installments , provided that you have an amount available to pay immediately equal to one-sixth of the debts. To make use of the indicated procedure, it is necessary to present an instance (conversion of the seizure pursuant to art. 495 of the civil procedure code) to the Judge , accompanied by a cash deposit of an amount equal to one-sixth of the total credits claimed against you by the enforcing creditor and the intervening creditors. However, it is necessary that the conversion instance be presented as soon as possible. The conversion instance is, in fact, inadmissible if presented after the Judge has authorized the sale of the asset or ordered its assignment. For more details, you can ask the custodian for information. A procedure is also provided for by art. 568 bis c.p.c. and 569 bis c.p.c. whereby the debtor, no later than ten days before the set hearing, can ask the Judge for a direct sale under the conditions and in the manner indicated by the mentioned rule.

### IN ANY CASE:

Article 624 bis of the civil procedure code provides that, upon request of all creditors holding an enforceable title, the process, after hearing the debtor's opinion, may be suspended for a maximum time of twenty-four months. This suspension can only be ordered once (even if granted for a time shorter than the maximum two years) , and the relative request can only

be proposed up to twenty days before the deadline for depositing purchase offers or, after the date set for the sale without auction, if this has not taken place and it is necessary to proceed with the auction, only up to fifteen days before the auction. However, the consent of all creditors is necessary because if even one creditor holding an enforceable title objects to the agreed suspension or requests its revocation at any time, the procedure must continue. Consider, moreover, that in the process, after its beginning, other creditors besides those who started it can also assert claims against you; however, if there are multiple processes against you (because each creditor started their own process against you), they will be united into a single one: in this case, you must deal with all creditors of each procedure. To know who and how many the creditors in the procedure are today, you can ask the custodian for information.

### **WARNING ON RESIDENCE OR DOMICILE:**

Pursuant to art. 492 c.p.c., the debtor is invited to file a declaration of residence or election of domicile with the registry of the Enforcement Judge in one of the municipalities in the district, or to indicate a certified email (PEC) address resulting from public registers or elect a special digital domicile. Failing this, or in case of unavailability, all communications and notifications will be executed exclusively at the registry of the Enforcement Judge, with the concrete risk that the debtor does not have actual knowledge of them. In this latter hypothesis, therefore, the debtor might never have actual knowledge of the status of the procedure, which could still validly conclude against them. It is also recalled that opposition to the enforcement can only be proposed before the sale or assignment is ordered when the intention is to contest the unseizability of the assets or complain about the non-existence of the creditors' right to proceed executively in relation to facts that had already occurred by the date of issuance of the sale or assignment orders (for example, payment of the debt or subsequent invalidation of the enforceable title due to a supervening fact).

### **ROLE OF THE CUSTODIAN AND DUTIES OF THE OCCUPANT OF THE PROPERTY:**

The Enforcement Judge has appointed the custodian of the property, whose identity is in the appointment decree that has been notified. The judicial custodian must carry out a first access to the seized property and verify whether the asset is occupied by the executed debtor or by third parties. Among the duties of the custodian, which they will illustrate to you, there is also that of informing you of the status of the enforcement process taking place to your detriment, as well as the duties of the occupant of the property, which are specified below:

- the occupant has become a "mere holder" of the seized real estate unit and, in the case of the executed party, can continue to reside there under the conditions provided for by art. 560 c.p.c.;
- the occupant must allow inspections by the appraisal expert, including inside the property;

- the occupant must not in any way obstruct or otherwise make the custodian's activity difficult;
- on days previously agreed upon with the custodian, the occupant must be present at home (or at the asset for sale) to allow visits by third parties interested in purchasing the asset, accompanied by the custodian (or their auxiliary);
- the executed party must ensure the regular payment of condominium expenses during the procedure and refrain from receiving the fruits and rents of the asset, which will instead be acquired by the procedure. It is specified that occupant means anyone who uses the property, and thus, not only the executed party and their family members, but any other subject, regardless of the relationship between them and the debtor. The executed debtor may ask the custodian for any further information.

## **RELEASE OF THE PROPERTY**

### **Residential Properties**

If the property is not inhabited by the debtor and their family unit or is occupied by a person without a title opposable to the procedure, at the set hearing, the Enforcement Judge, simultaneously with the sale order, will issue the order for the release of the property, which the judicial custodian must execute, resulting in the release of the asset by the debtor. If the property is occupied by the debtor and their family unit, they may continue to live in the seized compound until the transfer decree, provided that they allow access to the custodian and the appraisal expert, as well as to potential buyers, and ensure adequate protection of the property and its appurtenances, maintaining it in a good state of conservation and respecting the obligations incumbent upon them (for example only: quarterly statement of accounts, ordinary maintenance, damage repair, etc.); otherwise, the Judge will order its release even before the issuance of the transfer decree.

### **Non-Residential Properties**

For enforcement procedures concerning properties other than dwellings, the Enforcement Judge will instead order the release of the seized property, generally simultaneously with the sale order.

### **In any case**

The order for the release of the property and/or the injunction to release contained in the transfer decree will be implemented by the judicial custodian, also with the aid of public force. The occupant, in view of the release of the property, and in any case, when they are evicted from it, must clear it of all furniture and objects it contains within the term assigned by the custodian; failing this, they will be considered abandoned and therefore disposed of or destroyed.

## **WARNINGS FOR CO-OWNERS:**

The creditors have requested to sell the part of the property owned by the debtor , in order to pay the debts with the proceeds. Even if you co-owners are not debtors, the Court can sell the entire property (and therefore also your share). If you are able to purchase the debtor's share , inform the Judge or the custodian. In that case, the joint ownership can be dissolved with a division process that takes place before the same Enforcement Judge; the sum paid for the purchase of the share will substitute the seized share , and the asset will be entirely attributed to one or more of the co-owners, other than the debtor, who have requested it and paid the share. Further information can be requested from the custodian.

# TRIBUNAL ORDINAIRE DE BERGAME

\*\*\*\*\*

## INFORMATION POUR LE DÉBITEUR

Les créanciers ont demandé au Tribunal de vendre les biens immobiliers saisis vous appartenant , afin de payer toutes vos dettes avec le produit de la vente.

La procédure de vente a été assignée au Juge de l'exécution Dr. \_\_\_\_\_ et enregistrée sous le n. \_\_\_\_\_ R.G. exéc. Tribunal de Bergame

### CE QUI VA SE PASSER MAINTENANT:

Le Juge de l'exécution a déjà nommé un gardien et un expert évaluateur (c'est-à-dire un technicien inscrit au Registre des consultants techniques du Tribunal) pour évaluer votre bien immobilier. L'expert vous avisera par lettre recommandée avant de commencer ses opérations; il effectuera une inspection du bien et, une fois l'estimation réalisée, déposera son rapport. Le Juge de l'exécution a déjà fixé au jour \_\_\_\_\_ l'audience pour examiner ce rapport d'estimation et, à cette occasion, la date de la vente de l'immeuble sera également fixée , généralement environ 2-3 mois après l'audience.

### CE QU'IL CONVIENT DE FAIRE:

Il est encore possible de remédier à la situation décrite ci-dessus , avec l'aide d'un Organisme de Composition de la Crise ou d'un professionnel nommé par le Tribunal , en concluant avec tous les créanciers un concordat mineur ou un accord de restructuration des dettes du consommateur , comme cela vous a déjà été indiqué dans l'acte de commandement. Si vous pouvez payer la totalité , il est possible de demander à le faire en un maximum de 48 mensualités , à condition de disposer immédiatement d'une somme à verser équivalente à un sixième des dettes. Pour bénéficier de la procédure indiquée, il est nécessaire de présenter au Juge une requête (conversion de la saisie conformément à l'art. 495 du code de procédure civile) , accompagnée d'un dépôt en espèces d'une somme égale à un sixième du total des créances réclamées à votre encontre par le créancier poursuivant et les créanciers intervenants. Il est cependant nécessaire que la requête de conversion soit présentée le plus tôt possible. La requête de conversion est, en effet, irrecevable si elle est présentée après que le Juge a autorisé la vente du bien ou ordonné son attribution. Pour plus de détails, vous pouvez demander des informations au gardien. Une procédure est également prévue par les art. 568 bis c.p.c. et 569 bis c.p.c. par laquelle le débiteur, au plus tard dix jours avant l'audience fixée, peut demander au Juge la vente directe aux conditions et selon les modalités indiquées par la norme mentionnée.

### EN TOUT CAS:

Il est prévu par l'art. 624 bis du code de procédure civile que, sur demande de tous les créanciers munis d'un titre exécutoire, le processus, après avis du débiteur, puisse être

suspendu pour une durée maximale de vingt-quatre mois. Il s'agit d'une suspension qui ne peut être ordonnée qu'une seule fois (même si elle est accordée pour une durée inférieure à la durée maximale de deux ans) , et la demande relative ne peut être proposée que jusqu'à vingt jours avant l'expiration du délai pour le dépôt des offres d'achat ou, après la date fixée pour la vente sans enchères, si celle-ci n'a pas eu lieu et qu'il est nécessaire de procéder à l'enchère , seulement jusqu'à quinze jours avant l'enchère. Toutefois, le consentement de tous les créanciers est nécessaire car si un seul créancier muni d'un titre exécutoire s'oppose à la suspension convenue ou en demande, à tout moment, la révocation , la procédure doit se poursuivre. Considérez, en outre, que dans le processus, après son début, d'autres créanciers, en plus de ceux qui l'ont initié, peuvent également faire valoir des prétentions à votre encontre; par ailleurs, s'il y a plusieurs processus contre vous (parce que chacun des créanciers a initié son propre processus contre vous) , ils seront réunis en un seul : dans ce cas, vous devez traiter avec tous les créanciers de chaque procédure. Pour savoir qui sont et combien sont aujourd'hui les créanciers de la procédure, il est possible de demander des informations au gardien.

### **AVERTISSEMENT SUR LA RÉSIDENCE OU LE DOMICILE:**

Conformément à l'art. 492 c.p.c., le débiteur est invité à effectuer auprès du greffe du Juge de l'exécution la déclaration de résidence ou l'élection de domicile dans l'une des communes de l'arrondissement , ou à indiquer une adresse PEC (Courrier Électronique Certifié) résultant de registres publics ou à élire un domicile numérique spécial. À défaut, ou en cas d'introuvabilité, toutes les communications et notifications seront exécutées exclusivement auprès du greffe du Juge de l'Exécution , avec le risque concret que le débiteur n'en ait pas connaissance effective. Dans cette dernière hypothèse, par conséquent, le débiteur pourrait ne jamais avoir connaissance effective de l'état de la procédure , qui pourrait néanmoins se conclure valablement à son encontre. Il est rappelé, encore une fois, que l'opposition à l'exécution ne peut être proposée que avant que la vente ou l'attribution ne soit ordonnée lorsque l'on souhaite contester l'insaisissabilité des biens ou se plaindre de l'inexistence du droit des créanciers à procéder de manière exécutoire en relation à des faits déjà survenus à la date d'émission des ordonnances de vente ou d'attribution (par exemple, paiement de la dette ou caducité par fait survenu du titre exécutoire) .

### **RÔLE DU GARDIEN ET DEVOIRS DE L'OCCUPANT DE L'IMMEUBLE:**

Le Juge de l'exécution a nommé le gardien de l'immeuble , dont l'identité figure dans la décision de nomination qui a été notifiée. Le gardien judiciaire doit effectuer un premier accès à l'immeuble saisi et vérifier si le bien est occupé par le débiteur exécuté ou par des tiers. Parmi les tâches du gardien, qu'il vous illustrera lui-même , il y a également celle de vous informer de l'état du processus d'exécution qui se déroule à votre détriment ainsi que des devoirs de l'occupant de l'immeuble, qui sont précisés ci-dessous :

- l'occupant est devenu "simple détenteur" de l'unité immobilière saisie et, s'il s'agit de la partie exécutée, pourra continuer à l'habiter aux conditions prévues par l'art. 560 c.p.c.;

- l'occupant doit permettre les inspections de l'expert évaluateur, y compris à l'intérieur de l'immeuble;
- l'occupant ne doit en aucun cas entraver ou rendre difficile l'activité du gardien;
- aux jours préalablement convenus avec le gardien, l'occupant doit se trouver à son domicile (ou auprès du bien en vente) pour permettre sa visite par des tiers intéressés à l'achat du bien, accompagnés par le gardien (ou son auxiliaire);
- la partie exécutée doit veiller au paiement régulier des frais de copropriété en attendant la procédure et s'abstenir de percevoir les fruits et les revenus du bien, qui seront par contre acquis par la procédure. Il est précisé que par occupant on entend toute personne qui utilise l'immeuble , et donc non seulement l'exécuté et les membres de sa famille , mais tout autre sujet, indépendamment du rapport qui existe entre celui-ci et le débiteur. Le débiteur exécuté pourra demander au gardien toute information supplémentaire.

## **LIBÉRATION DE L'IMMEUBLE**

### **Immeubles à usage d'habitation**

Si l'immeuble n'est pas habité par le débiteur et son noyau familial ou est occupé par une personne sans titre opposable à la procédure , à l'audience fixée, le Juge de l'Exécution, simultanément à l'ordonnance de vente, émettra l'ordre de libération de l'immeuble , que le gardien judiciaire devra mettre à exécution, entraînant la libération du bien par le débiteur. Si l'immeuble est occupé par le débiteur et son noyau familial , celui-ci pourra continuer à habiter dans l'ensemble saisi jusqu'au décret de transfert , à condition qu'il permette l'accès au gardien et à l'expert évaluateur ainsi qu'aux acquéreurs potentiels , et qu'il assure une protection adéquate de l'immeuble et de ses dépendances , en le maintenant en bon état de conservation et en respectant les obligations qui lui incombent (à titre purement indicatif : dépôt du compte rendu trimestriel, entretien ordinaire, réparation des dommages, etc.); à défaut, le Juge en ordonnera la libération même avant l'émission du décret de transfert.

### **Immeubles à usage non-habitation**

Pour les procédures d'exécution portant sur des immeubles autres que l'habitation , le Juge de l'exécution ordonnera par contre la libération de l'immeuble saisi , en règle générale simultanément à l'ordonnance de vente.

### **En tout cas**

La décision de libération de l'immeuble et/ou l'injonction de libération contenue dans le décret de transfert seront mises en œuvre par le gardien judiciaire , également avec l'aide de la force publique. L'occupant, en vue de la libération de l'immeuble et, en tout cas, lorsqu'il en sera expulsé, devra le débarrasser de tous les meubles et objets qu'il contient dans le délai imparti par le gardien; à défaut, ceux-ci seront considérés comme abandonnés et donc éliminés ou détruits.

### **AVERTISSEMENTS POUR LES COPROPRIÉTAIRES:**

Les créanciers ont demandé de vendre la partie de l'immeuble appartenant au débiteur , afin de payer les dettes avec le produit de la vente. Même si vous copropriétaires n'êtes pas débiteurs, le Tribunal peut vendre l'ensemble de l'immeuble (et donc aussi votre quote-part). Si vous êtes en mesure d'acheter la quote-part du débiteur , veuillez en informer le Juge ou le gardien. Dans ce cas, il sera possible de procéder à la dissolution de la copropriété par un processus de division qui se déroule devant le même Juge de l'exécution; la somme versée pour l'achat de la quote-part se substituera à la quote-part saisie et le bien sera attribué dans son intégralité à un ou plusieurs des copropriétaires, autres que le débiteur, qui en auront fait la demande et payé la quote-part. Plus d'informations peuvent être demandées au gardien.

# TRIBUNAL ORDINARIO DE BÉRGAMO

\*\*\*\*\*

## INFORMACIÓN PARA EL DEUDOR

Los acreedores han solicitado al Tribunal que venda los bienes inmuebles embargados de su propiedad , con el fin de pagar, con lo recaudado, todas sus deudas.

El procedimiento de venta ha sido asignado al Juez de Ejecución Dr. \_\_\_\_\_ y registrado bajo el n. \_\_\_\_\_ R.G. ejec. Tribunal de Bérgamo

### QUÉ SUCEDERÁ AHORA:

El Juez de Ejecución ya ha nombrado a un depositario y a un perito tasador (es decir, un técnico inscrito en el Registro de consultores técnicos del Tribunal) para evaluar su inmueble. El perito le avisará por carta certificada antes de comenzar sus operaciones; realizará una inspección del bien y, una vez realizada la tasación, depositará su informe. El Juez de Ejecución ya ha fijado para el día \_\_\_\_\_ la audiencia para examinar dicho informe de tasación y, en esa ocasión, también se fijará la fecha de la venta del inmueble , generalmente a unos 2-3 meses de distancia de la audiencia.

### QUÉ CONVIENE HACER:

Todavía es posible remediar la situación antes descrita , con la ayuda de un Organismo de Composición de Crisis o de un profesional nombrado por el Tribunal , concluyendo con todos los acreedores un concordato menor o un acuerdo de reestructuración de las deudas del consumidor , tal como ya se le indicó en el acta de intimación. Si usted puede pagar todo , es posible solicitar hacerlo en un máximo de 48 cuotas , a condición de que se tenga la disponibilidad de una suma a ingresar de inmediato equivalente a un sexto de las deudas. Para acogerse al procedimiento indicado, es necesario presentar al Juez una instancia (conversión del embargo de acuerdo con el art. 495 del código de procedimiento civil) , acompañada de un depósito en efectivo de una suma igual a un sexto del total de los créditos reclamados en su contra por el acreedor ejecutante y por los acreedores intervinientes. Sin embargo, es necesario que la instancia de conversión se presente lo antes posible. La instancia de conversión es, de hecho, inadmisible si se presenta después de que el Juez haya autorizado la venta del bien o haya dispuesto su adjudicación. Para más detalles, es posible solicitar información al depositario. También está prevista por los art. 568 bis c.p.c. y 569 bis c.p.c. una procedimiento por el cual el deudor, no más tarde de diez días antes de la audiencia fijada, puede solicitar al Juez la venta directa en las condiciones y modos indicados por la norma mencionada.

### EN TODO CASO:

El art. 624 bis del código de procedimiento civil prevé que, a solicitud de todos los acreedores unidos de título ejecutivo, el proceso, oído el parecer del deudor, pueda ser suspendido

hasta un tiempo máximo de veinticuatro meses. Se trata de una suspensión que puede disponerse una sola vez (aunque se conceda por un tiempo inferior al máximo de dos años) y la solicitud relativa puede proponerse solo hasta veinte días antes de la fecha límite para el depósito de las ofertas de compra o, después de la fecha fijada para la venta sin subasta, si esta no ha tenido lugar y se debe proceder a la subasta, solo hasta quince días antes de la subasta. Sin embargo, es necesario el consentimiento de todos los acreedores puesto que si un solo acreedor munido de título ejecutivo se opone a la suspensión acordada o solicita, en cualquier momento, su revocación, el procedimiento debe continuar. Considere, además, que en el proceso, después de su inicio, también pueden hacer valer pretensiones en su perjuicio otros acreedores, además de los que lo iniciaron; por otra parte, si hay más procesos contra usted (porque cada uno de los acreedores ha iniciado su propio proceso en su contra), estos serán reunidos en uno solo: en este caso, debe tratar con todos los acreedores de cada procedimiento. Para saber quiénes son y cuántos son hoy los acreedores del procedimiento, es posible solicitar información al depositario.

### **ADVERTENCIA SOBRE RESIDENCIA O DOMICILIO:**

De conformidad con el art. 492 c.p.c., se invita al deudor a efectuar en la secretaría del Juez de Ejecución la declaración de residencia o la elección de domicilio en uno de los municipios del distrito, o a indicar una dirección PEC (Correo Electrónico Certificado) resultante de registros públicos o elegir un domicilio digital especial. En caso de omisión, o en caso de ilocalizabilidad, todas las comunicaciones y notificaciones se ejecutarán exclusivamente en la secretaría del Juez de Ejecución, con el riesgo concreto de que el deudor no tenga conocimiento efectivo de ellas. En esta última hipótesis, por lo tanto, el deudor podría no tener nunca conocimiento efectivo del estado del procedimiento, que podría, sin embargo, concluir válidamente en su contra. Se recuerda, además, que la oposición a la ejecución puede proponerse exclusivamente antes de que se disponga la venta o la adjudicación cuando se pretenda impugnar la inembargabilidad de los bienes o lamentar la inexistencia del derecho de los acreedores a proceder ejecutivamente en relación con hechos ya verificados en la fecha de emanación de las órdenes de venta o de adjudicación (por ejemplo, pago de la deuda o caducidad por hecho sobrevenido del título ejecutivo).

### **ROL DEL DEPOSITARIO Y DEBERES DEL OCUPANTE DEL INMUEBLE:**

El Juez de Ejecución ha nombrado al depositario del inmueble, cuyo nombre resulta de la providencia de nombramiento que ha sido notificada. El depositario judicial debe efectuar un primer acceso al inmueble embargado y verificar si el bien está ocupado por el deudor ejecutado o por terceros. Entre las tareas del depositario, que él mismo le ilustrará, se encuentra también la de informarle del estado del proceso de ejecución que se desarrolla en su perjuicio, así como de los deberes del ocupante del inmueble, que se precisan a continuación:

- el ocupante se ha convertido en "mero detentador" de la unidad inmobiliaria embargada y, en el caso de que se trate de la parte ejecutada, podrá continuar habitándola en las condiciones previstas por el art. 560 c.p.c.;

- el ocupante debe permitir las inspecciones del perito tasador también en el interior del inmueble;
- el ocupante no debe obstaculizar de ninguna manera ni dificultar la actividad del depositario;
- en los días previamente acordados con el depositario, el ocupante debe estar en casa (o en el bien en venta) para permitir su visita por parte de terceros interesados en la compra del bien, acompañados por el depositario (o su auxiliar);
- la parte ejecutada debe proveer al pago regular de los gastos de la comunidad de propietarios mientras dura el procedimiento y abstenerse de percibir los frutos y las rentas del bien, que serán en cambio adquiridos por el procedimiento. Se precisa que por ocupante se entiende cualquiera que utilice el inmueble , y por lo tanto, no solo el ejecutado y sus familiares , sino cualquier otro sujeto, independientemente de la relación que exista entre este y el deudor. El deudor ejecutado podrá solicitar al depositario cualquier información adicional.

## **DESALOJO DEL INMUEBLE**

### **Inmuebles para uso habitacional**

Si el inmueble no está habitado por el deudor y su núcleo familiar o está ocupado por un sujeto sin título oponible al procedimiento , en la audiencia fijada, el Juez de Ejecución, simultáneamente con la orden de venta, emitirá la orden de liberación del inmueble , que el depositario judicial deberá ejecutar, con el consiguiente desalojo del bien por parte del deudor. Si el inmueble está ocupado por el deudor y su núcleo familiar , este podrá continuar habitando en el conjunto embargado hasta el decreto de transferencia , a condición de que permita el acceso al depositario y al perito tasador , así como a los potenciales compradores , y provea a tutelar adecuadamente el inmueble y sus pertenencias , manteniéndolo en buen estado de conservación y respete las obligaciones que le incumben (a título meramente ejemplificativo: depósito del informe trimestral, mantenimiento ordinario, reparación de daños, etc.); en caso contrario, el Juez ordenará su liberación incluso antes de la emisión del decreto de transferencia.

### **Inmuebles para uso no habitacional**

Para los procedimientos ejecutivos que tengan por objeto inmuebles diferentes de la vivienda , el Juez de Ejecución ordenará en cambio la liberación del inmueble embargado , por regla general simultáneamente con la orden de venta.

### **En todo caso**

La providencia de liberación del inmueble y/o la intimación de desalojo contenida en el decreto de transferencia serán ejecutadas por el depositario judicial , también mediante el auxilio de la fuerza pública. El ocupante, en vista de la liberación del inmueble y, en todo caso, cuando sea desalojado, deberá despejarlo de todos los muebles y objetos que contenga

en el plazo asignado por el depositario; en caso contrario, estos serán considerados abandonados y por lo tanto eliminados o destruidos.

#### **ADVERTENCIAS PARA LOS COPROPIETARIOS:**

Los acreedores han solicitado vender la parte del inmueble propiedad del deudor , con el fin de pagar las deudas con lo recaudado. Aunque ustedes copropietarios no sean deudores, el Tribunal puede vender todo el inmueble (y por lo tanto también su cuota). Si están en condiciones de adquirir la cuota del deudor , háganlo presente al Juez o al depositario. En tal caso, se podrá proceder a la disolución de la copropiedad con un proceso de división que se desarrolla ante el mismo Juez de Ejecución; la suma pagada por la adquisición de la cuota se sustituirá a la cuota embargada y el bien será atribuido por entero a uno o más de los copropietarios, distintos del deudor, que lo hayan solicitado y pagado la cuota. Se puede solicitar más información al depositario.

# ORDENTLICHES GERICHT BERGAMO

\*\*\*\*\*

## INFORMATION FÜR DEN SCHULDNER

Die Gläubiger haben beim Gericht die Zwangsversteigerung Ihrer gepfändeten Immobilien beantragt, um mit dem Erlös alle Ihre Schulden zu begleichen.

Das Verkaufsverfahren wurde dem Vollstreckungsrichter Dr. \_\_\_\_\_ zugewiesen und unter der Nr. \_\_\_\_\_ R.G. exec. eingetragen. Gericht Bergamo

### WAS JETZT PASSIEREN WIRD:

Der Vollstreckungsrichter hat bereits einen Verwahrer und einen Schätzungssachverständigen (d.h. einen im Register der technischen Berater des Gerichts eingetragenen Techniker) zur Bewertung Ihrer Immobilie bestellt. Der Sachverständige wird Sie vor Beginn seiner Tätigkeiten per Einschreiben benachrichtigen; er wird eine Besichtigung des Gutes durchführen und, sobald die Schätzung abgeschlossen ist, seinen Bericht hinterlegen. Der Vollstreckungsrichter hat die Anhörung zur Prüfung dieses Schätzungsberichts bereits für den Tag \_\_\_\_\_ angesetzt, und bei dieser Gelegenheit wird auch das Datum der Immobilienversteigerung festgelegt, in der Regel etwa 2-3 Monate nach der Anhörung.

### WAS ZU TUN RATSAM IST:

Es ist noch möglich, die oben beschriebene Situation zu beheben, mit Hilfe einer Krisenbewältigungsorganisation oder eines vom Gericht bestellten Fachmanns, indem Sie mit allen Gläubigern einen kleineren Vergleich oder eine Umschuldungsvereinbarung für Verbraucherschulden abschließen, wie es Ihnen bereits in der Zwangsvollstreckungsurkunde mitgeteilt wurde. Wenn Sie alles bezahlen können, ist es möglich, dies in maximal 48 Raten zu beantragen, vorausgesetzt, Sie haben einen Betrag zur sofortigen Zahlung in Höhe von einem Sechstel der Schulden verfügbar. Um das angegebene Verfahren in Anspruch zu nehmen, ist es notwendig, beim Richter einen Antrag (Umwandlung der Pfändung gemäß Art. 495 der Zivilprozessordnung) einzureichen, zusammen mit einer Bareinlage in Höhe von einem Sechstel der gesamten Forderungen, die vom vollstreckenden Gläubiger und den beigetretenen Gläubigern gegen Sie geltend gemacht werden. Es ist jedoch erforderlich, dass der Umwandlungsantrag so bald wie möglich gestellt wird. Der Umwandlungsantrag ist nämlich unzulässig, wenn er gestellt wird, nachdem der Richter den Verkauf des Gutes genehmigt oder dessen Zuteilung angeordnet hat. Für weitere Einzelheiten können Sie Informationen beim Verwahrer anfordern. Des Weiteren ist in den Art. 568 bis c.p.c. und 569 bis c.p.c. ein Verfahren vorgesehen, bei dem der Schuldner, spätestens zehn Tage vor der festgesetzten Anhörung, den Richter um einen direkten Verkauf zu den in der genannten Norm angegebenen Bedingungen und Modalitäten bitten kann.

## **IN JEDEM FALL:**

Art. 624 bis der Zivilprozessordnung sieht vor, dass auf Antrag aller Gläubiger mit einem vollstreckbaren Titel das Verfahren, nach Anhörung der Meinung des Schuldners, für eine Höchstdauer von vierundzwanzig Monaten ausgesetzt werden kann. Diese Aussetzung kann nur einmal angeordnet werden (auch wenn sie für eine kürzere Zeit als die maximalen zwei Jahre gewährt wird) , und der entsprechende Antrag kann nur bis zwanzig Tage vor Ablauf der Frist für die Hinterlegung von Kaufangeboten gestellt werden oder, nach dem für den freihändigen Verkauf festgesetzten Datum, wenn dieser nicht stattgefunden hat und zur Versteigerung übergegangen werden muss , nur bis fünfzehn Tage vor der Versteigerung. Allerdings ist die Zustimmung aller Gläubiger erforderlich , da das Verfahren fortgesetzt werden muss, wenn auch nur ein einziger Gläubiger mit einem vollstreckbaren Titel der vereinbarten Aussetzung widerspricht oder jederzeit deren Widerruf verlangt. Bedenken Sie außerdem, dass im Verfahren, nach dessen Beginn, auch andere Gläubiger außer denen, die es eingeleitet haben, Ansprüche gegen Sie geltend machen können; falls es jedoch mehrere Verfahren gegen Sie gibt (weil jeder der Gläubiger ein eigenes Verfahren gegen Sie eingeleitet hat) , werden diese zu einem einzigen zusammengefasst : In diesem Fall müssen Sie mit allen Gläubigern jedes Verfahrens verhandeln. Um zu erfahren, wer und wie viele Gläubiger im Verfahren heute sind, können Sie Informationen beim Verwahrer anfordern.

## **HINWEIS ZU WOHSITZ ODER DOMIZIL:**

Gemäß Art. 492 c.p.c. wird der Schuldner aufgefordert, beim Gerichtsschreiber des Vollstreckungsrichters die Erklärung seines Wohnsitzes oder die Wahl eines Domizils in einer der Gemeinden des Gerichtsbezirks abzugeben oder eine aus öffentlichen Registern ersichtliche PEC-Adresse (Zertifizierte Elektronische Post) anzugeben oder ein besonderes digitales Domizil zu wählen. In Ermangelung dessen oder bei Unauffindbarkeit werden alle Mitteilungen und Zustellungen ausschließlich beim Gerichtsschreiber des Vollstreckungsrichters vorgenommen , mit dem konkreten Risiko, dass der Schuldner keine tatsächliche Kenntnis davon erlangt. In diesem letzteren Fall könnte der Schuldner daher niemals tatsächliche Kenntnis vom Stand des Verfahrens erhalten , welches dennoch gültig ihm gegenüber abgeschlossen werden könnte. Es wird ferner daran erinnert, dass der Widerspruch gegen die Vollstreckung ausschließlich vor der Anordnung des Verkaufs oder der Zuteilung erhoben werden kann , wenn die Unpfändbarkeit der Güter bestritten oder das Fehlen des Rechts der Gläubiger, vollstreckend vorzugehen, in Bezug auf Tatsachen geltend gemacht werden soll, die bereits zum Zeitpunkt der Erlassung der Verkaufs- oder Zuteilungsanordnungen eingetreten waren (zum Beispiel Zahlung der Schuld oder nachträglicher Wegfall des Vollstreckungstitels aufgrund eines überkommenen Umstands) .

## **ROLLE DES VERWAHRERS UND PFLICHTEN DES IMMOBILIENBESETZERS:**

Der Vollstreckungsrichter hat den Verwahrer der Immobilie bestellt , dessen Name aus der zugestellten Bestellungsverfügung hervorgeht. Der gerichtliche Verwahrer muss einen ersten Zugang zur gepfändeten Immobilie durchführen und überprüfen, ob das Gut vom

vollstreckten Schuldner oder von Dritten bewohnt wird. Zu den Aufgaben des Verwahrers, die er Ihnen selbst erläutern wird, gehört auch die Information über den Stand des zu Ihrem Nachteil verlaufenden Vollstreckungsverfahrens sowie die Pflichten des Immobilienbesetzers, die hier näher präzisiert werden:

- der Besetzer ist zum "bloßen Inhaber" der gepfändeten Immobilieneinheit geworden und kann, falls es sich um die vollstreckte Partei handelt, diese weiterhin unter den in Art. 560 c.p.c. vorgesehenen Bedingungen bewohnen;
- der Besetzer muss die Besichtigungen des Schätzungssachverständigen, auch innerhalb der Immobilie, gestatten;
- der Besetzer darf die Tätigkeit des Verwahrers in keiner Weise behindern oder anderweitig erschweren;
- an den zuvor mit dem Verwahrer vereinbarten Tagen muss sich der Besetzer zu Hause (oder bei dem zum Verkauf stehenden Gut) aufhalten, um dessen Besichtigung durch am Kauf des Gutes interessierte Dritte, die vom Verwahrer (oder seinem Gehilfen) begleitet werden, zu ermöglichen;
- die vollstreckte Partei muss für die regelmäßige Zahlung der Wohnungseigentümergeinschaftskosten während des Verfahrens sorgen und davon absehen, die Früchte und Erträge des Gutes zu beziehen, die stattdessen vom Verfahren erworben werden. Es wird präzisiert, dass als Besetzer jeder gilt, der die Immobilie nutzt, und somit nicht nur der Vollstreckte und seine Familienangehörigen, sondern jeder andere Subjekt, unabhängig von der Beziehung, die zwischen diesem und dem Schuldner besteht. Der vollstreckte Schuldner kann den Verwahrer um jede weitere Information bitten.

## **FREIGABE DER IMMOBILIE**

### **Immobilien zu Wohnzwecken**

Wenn die Immobilie nicht vom Schuldner und seiner Familieneinheit bewohnt wird oder von einer Person besetzt ist, die keinen dem Verfahren entgegenstehenden Titel hat, wird der Vollstreckungsrichter bei der festgesetzten Anhörung gleichzeitig mit der Verkaufsanordnung die Freigabe der Immobilie anordnen, die der gerichtliche Verwahrer vollziehen muss, mit der daraus folgenden Freigabe des Gutes durch den Schuldner. Wenn die Immobilie vom Schuldner und seiner Familieneinheit besetzt ist, kann dieser weiterhin in dem gepfändeten Anwesen bis zum Übertragungsdekret wohnen, unter der Bedingung, dass er dem Verwahrer und dem Schätzungssachverständigen sowie den potenziellen Käufern den Zugang gestattet und für einen angemessenen Schutz der Immobilie und ihrer Zugehörigkeiten sorgt, sie in gutem Erhaltungszustand hält und die ihm obliegenden Pflichten respektiert (nur als Beispiel: Hinterlegung der vierteljährlichen Abrechnung, ordentliche Wartung, Schadensbehebung, etc.); andernfalls wird der Richter deren Freigabe auch vor der Erlassung des Übertragungsdekrets anordnen.

## **Immobilien zu Nicht-Wohnzwecken**

Für Vollstreckungsverfahren, die andere Immobilien als Wohnungen zum Gegenstand haben, wird der Vollstreckungsrichter stattdessen die Freigabe der gepfändeten Immobilie anordnen, in der Regel gleichzeitig mit der Verkaufsanordnung.

### **In jedem Fall**

Die Freigabeverfügung der Immobilie und/oder die im Übertragungsdekret enthaltene Räumungsaufforderung werden vom gerichtlichen Verwahrer vollzogen, auch unter Zuhilfenahme der öffentlichen Gewalt. Der Besetzer muss, im Hinblick auf die Freigabe der Immobilie und in jedem Fall, wenn er daraus ausgewiesen wird, diese von allen Möbeln und Gegenständen räumen, die sie enthält, innerhalb der vom Verwahrer gesetzten Frist; andernfalls gelten diese als verlassen und werden folglich entsorgt oder zerstört.

### **HINWEISE FÜR MITEIGENTÜMER:**

Die Gläubiger haben beantragt, den Teil der Immobilie zu verkaufen, der Eigentum des Schuldners ist, um mit dem Erlös die Schulden zu begleichen. Auch wenn Sie Miteigentümer nicht Schuldner sind, kann das Gericht die gesamte Immobilie verkaufen (und somit auch Ihren Anteil). Wenn Sie in der Lage sind, den Anteil des Schuldners zu erwerben, teilen Sie dies dem Richter oder dem Verwahrer mit. In diesem Fall kann die Gemeinschaft durch ein Teilungsverfahren aufgelöst werden, das vor demselben Vollstreckungsrichter stattfindet; der für den Erwerb des Anteils gezahlte Betrag tritt an die Stelle des gepfändeten Anteils, und das Gut wird ganz einem oder mehreren der Miteigentümer, die nicht der Schuldner sind, zugesprochen, die dies beantragt und den Anteil bezahlt haben. Weitere Informationen können beim Verwahrer angefordert werden.

## 贝加莫普通法院

### 债务人须知

债权人已向法院申请出售您名下被查封的不动产，以使用所得款项偿还您的全部债务。

该出售程序已由执行法官\_\_\_\_\_博士负责，并登记为贝加莫法院执行案号\_\_\_\_\_。

#### **接下来会发生什么：**

执行法官已任命一名保管人和一名估价专家（即登记在法院技术顾问名册中的技术人员）对您的不动产进行评估。

专家在开始操作前将通过挂号信通知您；他将对财产进行现场勘查，并在完成估价后提交报告。

执行法官已定于.....**召开听证会**审查该估价报告，并将在该次听证会上确定不动产的出售日期，通常在听证会后约**2至3个月**。

#### **建议您采取的措施：**

**您仍可通过**法院指定的危机调解机构或专业人士，与所有债权人达成小额和解协议或消费者债务重组协议，以解决上述情况，此前在支付令中已向您说明。

**如果您能**偿还全部债务，可申请最多分**48期付款**，前提是**您能立即支付相当于债务总额六分之一的金额**。

**如欲采用上述程序，需向法官提交申请**（根据《民事诉讼法》第495条将查封转化），并同时缴纳一笔金额相当于债权人及其他参与债权人所主张债权总额六分之一的保证金。

**但必须尽快提交转化申请。**

**事实上**，如果在法官授权出售或裁定分配财产之后才提交申请，则该申请将被视为不予受理。

**如需更多详情**，可向保管人咨询。

**根据《民事诉讼法》第568-bis条和第569-bis条**，还规定了一项程序，债务人可在听证会前不迟于十天向法官申请直接出售，条件和方式依照上述条款执行。

**无论如何：**

根据《民事诉讼法》第624-bis条的规定，经所有持有执行令的债权人申请，并征询债务人意见后，程序可暂停最长二十四个月。该暂停仅可执行一次（即使批准的时间少于两年），且相关申请必须在提交购买要约截止日期前二十天内提出；若已设定无拍卖出售日期但尚未进行，需转为拍卖程序，则申请必须在拍卖前五天内提出。

**但必须**获得所有债权人同意；如果有任何一位持有执行令的债权人反对或在任何时间要求撤销暂停，程序必须继续进行。

**此外**，请注意，在程序开始后，除最初提出申请的债权人外，其他债权人也可提出对您不利的主张；如果有多个程序针对您（即每位债权人都对您提起了各自的程序），这些程序将合并为一个；在这种情况下，您必须与每个程序中的所有债权人进行协商。

如欲了解当前程序中的债权人身份及数量，可向保管人咨询。

#### **关于居住地或住所的提示：**

根据《民事诉讼法》第492条，债务人应在执行法官办公室申报居住地或在辖区内某一市镇选定住所，或提供在公共登记中登记的PEC电子邮件地址，或选定一个专用数字住所。

**如未申报或无法联系**，所有通知和送达将仅在执行法官办公室进行，债务人可能无法实际知晓相关信息。

在这种情况下，债务人可能永远无法实际了解程序进展，但程序仍可合法地对其作出裁决。

**另请注意**，若债务人欲对执行提出异议，必须在出售或分配裁定前提出，理由包括财产不可查封或债权人无权执行，且相关事实已在出售或分配裁定发布前发生（例如债务已偿还或执行令因后续事件失效）。

#### **保管人的角色与不动产占用者的义务：**

执行法官已任命不动产的保管人，其身份载于已送达的任命决定中。

**司法保管人必须**首次进入被查封的不动产，并核实该财产是否由被执行债务人或第三方占用。

**保管人的职责**包括向您说明执行程序的状态，以及不动产占用者的义务，具体如下：

- **占用者已成为被查封不动产单元的“单纯占有者”，若其为被执行人，可根据《民事诉讼法》第560条的规定继续居住；**
- **占用者必须允许估价专家进入不动产内部进行勘查；**
- **占用者不得以任何方式阻碍或使保管人的工作变得困难；**
- **在与保管人事先约定的日期，占用者必须在住所（或出售财产所在地）等候，以便保管人（或其助手）陪同有意购买者进行参观；**
- **被执行人必须在程序期间正常支付物业管理费用，并不得收取财产的收益和租金，这些将由程序收取。**

**需明确，占用者指任何使用该不动产的人，因此不仅包括被执行人及其家庭成员，还包括任何其他人，无论其与债务人之间的关系如何。被执行债务人可向保管人请求任何进一步信息。**

## **不动产的腾退**

### **用于居住的不动产**

**若不动产未由债务人及其家庭成员居住，或由无权对抗程序的人员占用，则在指定的听证会上，执行法官将与出售令同时发布腾退令，由司法保管人执行，债务人需腾退财产。**

**若不动产由债务人及其家庭成员占用，其可继续居住于被查封财产中，直至转让令发布，前提是其允许保管人、估价专家及潜在买家进入，并妥善保护不动产及其附属设施，保持良好状态，并履行相关义务（例如：提交季度报告、日常维护、修复损坏等）；否则，法官可在转让令发布前下令腾退。**

### **非居住用途的不动产**

**若执行程序涉及非居住用途的不动产，执行法官通常将在出售令发布时同时下令腾退被查封财产。**

### **无论何种情况**

**腾退令及转让令中包含的腾退指令将由司法保管人执行，必要时可请求公共力量协助。**

**占用者在腾退前或被驱逐时，必须在保管人指定的期限内清空不动产内的所有家具和物品；否则，这些物品将被视为遗弃，并予以处理或销毁。**

**对共有人的提示：**

债权人已请求出售债务人所拥有的不动产份额，以使用所得款项偿还债务。

**即使您作为共有人并非债务人，法院仍可出售整个不动产（包括您的份额）。**

**若您有能力购买债务人的份额，请向法官或保管人说明。**

**在此情况下，可在执行法官面前进行分割程序以解除共有关系；用于购买份额的金额将替代被查封的份额，财产将全部归属于提出申请并支付份额的一个或多个非债务人共有人。**

**如需更多信息，可向保管人咨询。**