

Azioni di pignoramento di proprietà residenziale - Dichiarazione dei diritti del consumatore

La presente Dichiarazione dei diritti del consumatore fornisce assistenza ai proprietari che affrontano un pignoramento a New York. Un pignoramento è una causa e ***il proprietario deve richiedere l'aiuto di un avvocato o di un consulente per l'abitazione per valutare le possibili difese legali dell'azione legale.*** I proprietari dovrebbero anche conoscere i propri diritti e obblighi generali descritti in seguito.

Durante il processo di pignoramento

Avete il diritto di restare nella vostra casa e il dovere di mantenere la vostra proprietà a meno che e finché un tribunale vi ordini di sgombrare. Se abbandonate la vostra casa, l'attore (banca o fornitore di servizi ipotecari) può pignorare la vostra proprietà con un processo accelerato in tribunale. Per prevenire un tale esito, restate nella vostra casa e visionate e rispondete con attenzione ai documenti che ricevete dall'attore o dal tribunale per il vostro caso di pignoramento. La mancata risposta o la mancata comparizione in tribunale quando richiesto possono aiutare l'attore a dimostrare che la proprietà è vacante e abbandonata; ciò può mettervi a rischio di pignoramento accelerato.

Avete il diritto ad essere rappresentati da un avvocato e potete essere idonei a servizi gratuiti di consulenza legale o per l'abitazione. Per vedere i servizi legali gratuiti disponibili nella vostra zona, visitare "Consumatori, ipoteca e pignoramento" sul sito web del Dipartimento dei servizi finanziari dello Stato di New York su www.dfs.ny.gov.

Avete il diritto a non subire minacce o truffe relative al pignoramento. È vivamente consigliato consultare un avvocato o un consulente per l'abitazione, se possibile, prima di firmare qualsiasi documento. Se siete vittime di minacce o frode, contattate il Dipartimento dei servizi finanziari dello Stato di New York online o chiamando la Consumer Hotline al numero (800) 342-3736.

Avete il diritto di evitare il pignoramento se ripagate completamente il vostro debito in qualsiasi momento prima della vendita della casa, o se negoziate un accordo con l'attore.

Prima dell'inizio di una causa per pignoramento in tribunale

Avete il diritto a ricevere notifica almeno 90 giorni prima che venga presentata una causa per pignoramento, per informarvi che siete inadempienti e a rischio di pignoramento.

Avete il diritto di valutare le opzioni di «limitazione delle perdite» che possono consentirvi di mantenere la vostra casa ed evitare controversie. La banca o il fornitore di servizi ipotecari deve aiutarvi a capire quali sono le vostre opzioni di limitazione delle perdite.

Se avete inviato una richiesta completa di limitazione delle perdite, la banca o il fornitore di servizi ipotecari deve rivedere la vostra richiesta prima di procedere con la causa per pignoramento.

Quando inizia una causa per pignoramento

Avete il diritto di ricevere una copia della documentazione legale della causa per pignoramento, quando questa inizia. Questa procedura è definita Convocazione.

Dovete far seguire alla Convocazione una Risposta entro 20 giorni se siete stati convocati di persona, ed entro 30 giorni se siete stati convocati con altri mezzi. Tale Risposta costituisce la vostra opportunità di

difendervi. Dovete consultare un avvocato o un consulente per l'abitazione che vi aiutino in questa fase.

Avete il diritto di partecipare a tutti i procedimenti giudiziari relativi al vostro caso, inclusa la conciliazione obbligatoria, richiesta dalla legge di New York. Per informazioni sulla conciliazione obbligatoria, visitare la sezione «Conciliazione obbligatoria» sito web del Dipartimento dei servizi finanziari dello Stato di New York all'indirizzo www.dfs.ny.gov.

Avete l'obbligo di presentarvi a tutte le udienze programmate. In caso di mancata presentazione, rischiate di perdere diritti importanti e ciò può farvi perdere la causa e la casa.

Avete il diritto a richiedere il permesso del tribunale a procedere senza pagare spese processuali.

Alla conciliazione obbligatoria

Avete il diritto a una spiegazione sulla natura dell'azione di pignoramento intentata contro di voi.

Entrambe le parti hanno l'obbligo di portare alla conciliazione obbligatoria tutta la documentazione necessaria. Per un elenco generale della documentazione richiesta, visitare la sezione «Conciliazione obbligatoria» sito web del Dipartimento dei servizi finanziari dello Stato di New York all'indirizzo www.dfs.ny.gov.

Entrambe le parti devono negoziare «in buona fede», ovvero onestamente ed equamente. Se non lo fate, perderete l'opportunità di raggiungere un accordo supervisionato dal tribunale. Se la banca o il fornitore di servizi ipotecari non lo fanno, il tribunale può imporre sanzioni rilevanti. La negoziazione in buona fede non richiede che le parti raggiungano un accordo.

Se non avete ancora inviato una Risposta, alla conciliazione obbligatoria vi verranno concessi altri 30 giorni per farlo.

Dopo l'accordo transattivo o la completa esecuzione dell'accordo per la limitazione delle perdite

Entro 90 giorni dalla definizione dell'accordo, dev'essere revocata la designazione di *lis pendens* dalla vostra proprietà, che avverte del fatto che vi è una controversia sul titolo della proprietà.

Potreste essere responsabili di ulteriori tasse se raggiungete un accordo che includa la cancellazione del debito. Chiedete consiglio a un professionista in caso di conseguenze fiscali.

Dopo la sentenza di pignoramento e vendita

Con una sentenza di pignoramento e vendita, il nuovo proprietario può cercare di sfrattarvi dalla proprietà.

Se la casa viene rivenduta a una cifra maggiore del vostro debito, avete il diritto di ricorrere in tribunale per i fondi eccedenti, soggetto a specifiche scadenze. È importante rivolgersi a un fornitore di servizi legali se ritenete che vi spettino fondi extra.

Se la casa viene rivenduta a una cifra minore del vostro debito, il mutuatario può richiedere una sentenza contro di voi per la differenza. Avete il diritto di contestare questa cifra, includendo interessi

e penali.