

TRIBUNALE DI MASSA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

rilevato che le vendite giudiziarie sono caratterizzate dalla seguenti peculiarità:

- assenza della garanzia per vizi (art. 2922 c.c.);
- naturale ritrosia del mercato non speculativo a rivolgersi al circuito giudiziario per acquisti immobiliari, derivante da vari ostacoli, non sempre facilmente eliminabili, quali
 1. il timore che il debitore, spesso oppositivo nei confronti della procedura esecutiva, possa assumere iniziative giudiziarie per ostacolare la vendita, o anche comportamenti illeciti (danneggiamento dell'immobile, resistenza al rilascio etc.)
 2. la diffusa diffidenza verso il mondo delle vendite giudiziarie, ancora considerato come area riservata a pochi operatori professionali
 3. il difetto di informazione sulle vendite giudiziarie – nonostante le nuove tecniche pubblicitarie adottate – ancora presente nel mercato non professionale
- con la conseguente minore vendibilità del bene pignorato rispetto a quello sottoposto alla libera contrattazione fra privati;
- indipendenza fra prezzo base d'asta e prezzo di aggiudicazione, essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore;
- osservazione empirica delle vendite giudiziarie dalla quale è emersa la tendenza alla loro diserzione sino al momento in cui il prezzo base d'asta non raggiunge livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di numerose offerte, e, per contro, la naturale risalita del prezzo di aggiudicazione conseguente alla manifestazione di interesse da parte di una pluralità di offerenti;

che a causa di tutti i suddetti fattori, appare inutile stabilire il prezzo base d'asta del primo tentativo di vendita giudiziaria nell'esatto valore di mercato dell'immobile, come determinato dall'esperto stimatore, traducendosi, di fatto, tale tentativo, in una diserzione dell'asta, con dispendio di tempo per la procedura ed aggravio di costi pubblicitari

che, pertanto, appare opportuno ridurre il prezzo base d'asta, rispetto al valore determinato dall'esperto stimatore, sin dal primo esperimento di vendita, in una misura congrua e ritenuta tale da rendere immediatamente più appetibile il bene per il mercato e favorire la partecipazione alle vendite giudiziarie

DISPONE

che il prezzo base d'asta venga stabilito **nella misura del 80% del valore determinato dall'esperto stimatore** ex art. 568 u.c. c.p.c., sin dal primo esperimento di vendita (senza incanto – con incanto),

In caso di diserzione, i successivi tentativi di vendita (senza incanto – con incanto), avverranno con la ulteriore riduzione del prezzo base d'asta stabilita dall'art. 591 comma 2 c.p.c.

MASSA, 2 febbraio 2011



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Alberto CARDINO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberto Cardino", written over a horizontal line.