

TRIBUNALE DI BARI
Procedura Esecutiva n. 158/2024 R.G.Es.
doValue S.p.A. contro
G.E.: Dott.ssa Cavallo Marina
Professionista Delegato: Avv. Pierfrancesco Marasciulo

Relazione del Professionista delegato sull'esito della prima vendita telematica
Istanza di fissazione seconda vendita con ribasso del 15%

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione,
lo scrivente, Avv. Pierfrancesco Marasciulo, quale Delegato alla vendita della Procedura esecutiva in epigrafe relaziona quanto segue.

- Con ordinanza del 17.12.2025, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Marina Cavallo, ha disposto la vendita del compendio pignorato, delegando lo scrivente alle operazioni di vendita telematica senza incanto ai sensi degli artt. 569 e 591-bis c.p.c.. L'ordinanza ha previsto che il prezzo base fosse "quello indicato conclusivamente nella perizia di stima" dell'Esperto Stimatore.
- L'Esperto Stimatore, ing. Marco Stramaglia, nella relazione di stima ha determinato per il lotto n. 1 (unità unifamiliare in Triggiano, via San Lorenzo n. 8) il **più probabile valore di mercato** in € 250.000,00; ha applicato una **decurtazione del 15%** per l'assenza di garanzia per vizi e altri oneri, ottenendo un valore pari a € 212.500,00 arrotondato a € **212.000,00**, indicato come valore del lotto n. 1.
- Lo scrivente nell'avviso di vendita telematica senza incanto asincrona, ha erroneamente indicato quale prezzo base del lotto n. 1 l'importo di € 250.000,00, corrispondente al valore di mercato ante decurtazione.
- Con successiva **rettifica dell'avviso di vendita del 27.05.2026**, regolarmente riportato e pubblicizzato da Aste Giudiziarie, lo scrivente ha precisato che il prezzo base per partecipare ammontava ad € 212.000,00 e che l'offerta minima ammontava ad € 159.000,00.
- La vendita telematica asincrona del lotto unico è stata fissata per il periodo **10.06.2026 ore 16:00 / 17.06.2026 ore 16:00**, con termine per il deposito delle offerte alle ore **12:00 del 03.06.2026**.
- In pendenza della pubblicità, sono pervenute **alcune richieste di visita dell'immobile**, inoltrate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.
- In data 10.06.2026, alle ore 16:10, aperte le operazioni di vendita sulla piattaforma www.astetelematiche.it, il referente della procedura ha verificato l'assenza di qualunque offerta; alle ore 16:11:59 è stata dichiarata la **chiusura per asta deserta**, come da report del gestore e da verbale di asta deserta del 10.06.2026.
- Nel corso dei contatti avuti con alcuni dei soggetti che hanno richiesto la visita dell'immobile, il sottoscritto ha raccolto indicazioni secondo cui la **vicenda della rettifica del prezzo base nell'avviso di vendita** – con la sostituzione del precedente importo di € 250.000,00 con il prezzo base corretto di € 212.000,00 – è stata percepita come elemento di possibile criticità della procedura. Per tale motivo, gli stessi hanno paventato la possibilità di non presentare offerta in questo primo esperimento, pur a fronte di un concreto interesse per il bene.
- Lo scrivente ritiene che, visto l'interesse del mercato, una ulteriore **riduzione del 25% sul prezzo base di € 212.000,00** determinerebbe un prezzo di partenza sensibilmente inferiore

TRIBUNALE DI BARI

Procedura Esecutiva n. 158/2024 R.G.Es.

doValue S.p.A. contro

G.E.: Dott.ssa Cavallo Marina

Professionista Delegato: Avv. Pierfrancesco Marasciulo

alla stima tecnica e al valore corrente della zona, con verosimile pregiudizio per l'interesse dei creditori, a fronte di un immobile che ha dimostrato di suscitare significativo interesse, seppure non tradottosi ancora in offerte formali.

Tanto relazionato il professionista delegato ritiene opportuno che a parziale rettifica dell'ordinanza di vendita il **secondo esperimento di vendita** debba essere fissato con una riduzione più contenuta del prezzo base, idonea a stimolare la presentazione di offerte da parte dei soggetti già interessati, ma senza comprimere eccessivamente il valore di realizzo.

In particolare, si propone di fissare il **nuovo prezzo base** applicando un ribasso del **15%** rispetto al prezzo base attuale di € 212.000,00, e quindi in misura pari a:

- $€ 212.000,00 \times 0,85 = € 180.200,00$

Tutto ciò premesso, il Professionista delegato

CHIEDE

che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione voglia:

1. **Prendere atto** dell'esito deserto del primo esperimento di vendita telematica del lotto unico.
2. **Autorizzare un secondo esperimento di vendita telematica senza incanto asincrona** del medesimo lotto, con la modifica dell'ordinanza di vendita del 17/12/2025 solo relativamente al ribasso del secondo esperimento di vendita come sopra indicato e quindi autorizzando il secondo esperimento di vendita al **nuovo prezzo base in € 180.200,00**.
3. Laddove la vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi **tentativi di vendita** al prezzo-base ribassato, ogni volta, di 1/4 rispetto al precedente tentativo di vendita. Gli ulteriori esperimenti di vendita eventuali saranno calcolati con il ribasso del 25%.

Si allega il report dell'esperimento della vendita del 10/06/26 ed il relativo verbale.

Con osservanza.

Bari, 17 giugno 2026

Il Professionista delegato

Avv. Pierfrancesco Marasciulo

*l'ist. e autentica
Bari, 1-7-2026*



UFFICIO DI CANCELLERIA
01 LUG 2026





Si attesta che la presente copia informatica per immagine è conforme
all'originale su supporto analogico depositato nel fascicolo cartaceo.

Bari, 01.07.2026

Firmato digitalmente
Il Funzionario giudiziario
dott.ssa Pasqua Nuzzi

