



**TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura esecutiva n. 34/2025 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA con plurimi rilanci**

Il **dott. Alfonso Ragone**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591-bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuseppina Valiante resa in data 4 marzo 2026, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 34/2025 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, in data 6.3.2026, con la quale si impartivano al professionista delegato disposizioni per lo svolgimento delle operazioni di vendita esclusivamente con modalità telematica asincrona con plurimi rilanci,

**AVVISA**

che il giorno **11 novembre 2026 alle ore 16,00** si svolgerà tentativo di vendita pubblica senza incanto, con **modalità telematica "asincrona con plurimi rilanci" tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, degli immobili descritti di seguito, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti – se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito,

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(come da relazione tecnica in atti)

Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di piena proprietà per 1/1 e consistono in n. 4 appartamenti ubicati nel Comune di Oliveto Citra (SA), Via Bellini, in due distinti fabbricati denominati, nella relazione peritale, Fabbricato A e Fabbricato B. Gli immobili risultano ubicati in area urbana centrale del Comune di Oliveto Citra, in zona caratterizzata da marcata pendenza; i fabbricati sono privi di impianto ascensore e presentano, secondo la relazione peritale, finiture ordinarie e stato manutentivo non ottimale.

**LOTTO 1**

**Descrizione: piena proprietà per 1/1 di ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO, SCALA A, INT. 2, in Via Bellini del Comune di Oliveto Citra (SA).**

Abitazione ubicata nel Fabbricato A, sviluppata su tre livelli: piano terra, piano primo e piano seminterrato. Il piano seminterrato è destinato a deposito; i piani terra e primo hanno destinazione residenziale. I livelli sono collegati da scala interna. L'immobile è in disuso e si presenta in mediocre stato manutentivo.

Identificazione catastale: NCEU di OLIVETO CITRA: Foglio 16, particella 299, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 7, rendita catastale € 686,89; Via Bellini, Scala A, Interno 2, Piano T-I.

Superfici: Superficie residenziale abitazione: utile mq 95,30, commerciale mq 106,00; balconi: mq 15,00; cantina/garage al piano seminterrato: utile mq 51,00, commerciale mq 51,00.



Confini: a nord con altra U.I.U.; a sud con altra U.I.U.; ad est con corte comune esterna; ad ovest con corte comune esterna.

Stato di occupazione: il lotto non è locato né occupato e risulta in disuso.

Regolarità urbanistica e agibilità: urbanisticamente regolare e conforme alla C.E. n. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PdC in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 prot. 10604 del 03/10/2008; dotato di certificato di agibilità n. 1/2009 prot. 10803 del 05/11/2009.

Difficoltà catastali/urbanistiche evidenziate in perizia: Il piano seminterrato non è conforme alla planimetria catastale in atti per lieve diversa distribuzione interna, con presenza di una tompagnatura divisoria nell'area ingresso; la relazione peritale ritiene auspicabile la demolizione di detta tramezzatura.

Formalità gravanti: come da relazione peritale, i lotti risultano gravati da iscrizione del 07/12/2023 nn. 5025/50776 e da trascrizione del pignoramento immobiliare del 17/02/2025 nn. 5307/6633; le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nei limiti e secondo le modalità previste dal decreto di trasferimento e dall'ordinanza di vendita, con oneri a carico dell'aggiudicatario salvo diversa disposizione di legge o del G.E.

**Prezzo base Lotto 1: € 68.000,00 (sessantottomila/00) oltre accessori come per legge, IVA se dovuta.**

**Offerta minima Lotto 1: € 51.000,00 (cinquantunomila/00), pari al 75% del prezzo base, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00.**

## LOTTO 2

**Descrizione: piena proprietà per 1/1 di ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA A, INT. 6, in Via Bellini del Comune di Oliveto Citra (SA).**

Abitazione ubicata al piano terzo del Fabbricato A e comprendente il livello sottotetto, che, secondo la relazione peritale, è assimilabile a vuoto tecnico/deposito, privo dei requisiti di abitabilità. L'immobile è in disuso e si presenta in mediocre stato manutentivo.

Identificazione catastale: NCEU di OLIVETO CITRA: Foglio 16, particella 299, sub 8, cat. A/2, classe 4, vani 7, rendita catastale € 686,89; Via Bellini, Scala A, Interno 6, Piano III.

Superfici: Superficie residenziale abitazione: utile mq 97,90, commerciale mq 106,00; balconi: mq 16,70; sottotetto: mq 102,00.

Confini: a nord con altra U.I.U.; a sud con corte comune esterna; ad est con corte comune esterna; ad ovest con corte comune esterna.

Stato di occupazione: il lotto non è locato né occupato e risulta in disuso.

Regolarità urbanistica e agibilità: urbanisticamente regolare e conforme alla C.E. n. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PdC in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 prot. 10604 del 03/10/2008; dotato di certificato di agibilità n. 1/2009 prot. 10803 del 05/11/2009.

Difficoltà catastali/urbanistiche evidenziate in perizia: Non risultano specifiche difficoltà catastali indicate nella sintesi peritale del lotto, ferme le risultanze della relazione tecnica in atti.



Formalità gravanti: come da relazione peritale, i lotti risultano gravati da iscrizione del 07/12/2023 nn. 5025/50776 e da trascrizione del pignoramento immobiliare del 17/02/2025 nn. 5307/6633; le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nei limiti e secondo le modalità previste dal decreto di trasferimento e dall'ordinanza di vendita, con oneri a carico dell'aggiudicatario salvo diversa disposizione di legge o del G.E.

**Prezzo base Lotto 2: € 65.300,00 (sessantacinquemilatrecento/00) oltre accessori come per legge, IVA se dovuta.**

**Offerta minima Lotto 2: € 48.975,00 (quarantottomilanovecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00.**

### LOTTO 3

**Descrizione: piena proprietà per 1/1 di ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA B, INT. 12, in Via Bellini del Comune di Oliveto Citra (SA).**

Abitazione ubicata al piano terzo del Fabbricato B e comprendente il livello sottotetto. Secondo la relazione peritale, in ragione dell'uguaglianza dei fabbricati, il sottotetto presenta caratteristiche analoghe a quello del Lotto 2, con assenza dei requisiti di abitabilità e assimilazione a vuoto tecnico. L'immobile è in disuso e si presenta in mediocre stato manutentivo.

Identificazione catastale: NCEU di OLIVETO CITRA: Foglio 16, particella 299, sub 24, cat. A/2, classe 4, vani 7, rendita catastale € 686,89; Via Bellini, Scala B, Interno 12, Piano III.

Superfici: Superficie residenziale abitazione: utile mq 98,30, commerciale mq 106,00; balconi: utile mq 16,70, commerciale mq 4,20; sottotetto: mq 102,00.

Confini: a nord con corte comune esterna; a sud con altra U.I.U.; ad est con corte comune esterna; ad ovest con corte comune esterna.

Stato di occupazione: il lotto non è locato né occupato e risulta in disuso.

Regolarità urbanistica e agibilità: urbanisticamente regolare e conforme alla C.E. n. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PdC in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 prot. 10603 del 03/10/2008; dotato di certificato di agibilità n. 1/2009 prot. 10803 del 05/11/2009.

Difformità catastali/urbanistiche evidenziate in perizia: Non risultano specifiche difformità catastali indicate nella sintesi peritale del lotto, ferme le risultanze della relazione tecnica in atti.

Formalità gravanti: come da relazione peritale, i lotti risultano gravati da iscrizione del 07/12/2023 nn. 5025/50776 e da trascrizione del pignoramento immobiliare del 17/02/2025 nn. 5307/6633; le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nei limiti e secondo le modalità previste dal decreto di trasferimento e dall'ordinanza di vendita, con oneri a carico dell'aggiudicatario salvo diversa disposizione di legge o del G.E.

**Prezzo base Lotto 3: € 65.300,00 (sessantacinquemilatrecento/00) oltre accessori come per legge, IVA se dovuta.**

**Offerta minima Lotto 3: € 48.975,00 (quarantottomilanovecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00.**



#### LOTTO 4

**Descrizione: piena proprietà per 1/1 di ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO, SCALA B, INT. 8, in Via Bellini del Comune di Oliveto Citra (SA).**

Abitazione ubicata nel Fabbricato B, sviluppata al piano terra e al piano seminterrato. Il piano terra ha destinazione residenziale, mentre il piano seminterrato è destinato a deposito/cantina. L'immobile è in disuso; il piano terra presenta mediocre stato manutentivo e il piano seminterrato scadente stato manutentivo.

Identificazione catastale: NCEU di OLIVETO CITRA: Foglio 16, particella 299, sub 36, cat. A/2, classe 4, vani 4, rendita catastale € 392,51; Via Bellini n. 11, Scala B, Interno 8, Piano S1-T.

Superfici: Superficie residenziale abitazione al piano terra: utile mq 49,10, commerciale mq 53,00; balcone: mq 7,60; piano seminterrato: utile mq 49,60, commerciale mq 53,00.

Confini: a nord con altra U.I.U.; a sud con altra U.I.U.; ad est con corte comune esterna; ad ovest con corte comune esterna.

Stato di occupazione: il lotto non è locato né occupato e risulta in disuso.

Regolarità urbanistica e agibilità: urbanisticamente regolare e conforme alla C.E. n. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PdC in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 prot. 10603 del 03/10/2008, salvo: presenza di un WC invece che di un ripostiglio al piano seminterrato e presenza di un foro di comunicazione tra piano terra e piano seminterrato, attualmente chiuso mediante botola di acciaio. Le irregolarità sono indicate in perizia come sanabili a mezzo idonea pratica edilizia e successiva pratica DOCFA. L'immobile è dotato di certificato di agibilità n. 1/2009 prot. 10803 del 05/11/2009.

Difformità catastali/urbanistiche evidenziate in perizia: Il piano seminterrato non è conforme alla planimetria catastale in atti per lieve diversa distribuzione interna, assenza di tompagnatura divisoria tra area ingresso e vano 1 e presenza di WC in luogo del ripostiglio. La relazione peritale stima costi di regolarizzazione urbanistica/catastale in € 3.500,00, oltre pratica DOCFA con oneri tecnici stimati in € 600,00 e diritti stimati in € 70,00.

Formalità gravanti: come da relazione peritale, i lotti risultano gravati da iscrizione del 07/12/2023 nn. 5025/50776 e da trascrizione del pignoramento immobiliare del 17/02/2025 nn. 5307/6633; le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nei limiti e secondo le modalità previste dal decreto di trasferimento e dall'ordinanza di vendita, con oneri a carico dell'aggiudicatario salvo diversa disposizione di legge o del G.E.

**Prezzo base Lotto 4: € 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento/00) oltre accessori come per legge, IVA se dovuta.**

**Offerta minima Lotto 4: € 26.550,00 (ventiseimilacinquecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.**



## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è la società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**  
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

Ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, esclusivamente con **modalità telematica** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), contenente, **a pena di inefficacia**:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il lotto, in caso di aggiudicazione);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- e) la descrizione del lotto;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine del relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

**Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:**



- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare**, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);  
in nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito entro le ore 16,00 del giorno 11.11.2026 per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, ovvero il giorno stabilito per la vendita forzata, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e sotto meglio precisato).



**In via alternativa** l'offerta: **a)** l'offerta sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure **b)** sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita ([ragonealfonso@pec.it](mailto:ragonealfonso@pec.it)); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

**L'offerta non è efficace:** 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto; 4) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta.



**Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 10.11.2026.**

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al decimo (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente n. 052969919040 - IBAN IT84T0326815202052969919040** acceso presso la **Banca Sella S.p.A. - filiale di Salerno** - intestato alla **Proc. Esec. RGE n. 34/2025 – Tribunale di Salerno**.

Il bonifico dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile *(in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.)*.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica



certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;

**in caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di ventiquattro (24) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, come riportato dalla tabella di sintesi seguente:

| LOTTO   | PREZZO BASE | RILANCIO MINIMO |
|---------|-------------|-----------------|
| Lotto 1 | € 68.000,00 | € 3.000,00      |
| Lotto 2 | € 65.300,00 | € 3.000,00      |
| Lotto 3 | € 65.300,00 | € 3.000,00      |
| Lotto 4 | € 35.400,00 | € 1.000,00      |

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il lotto verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor



tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il lotto è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari). Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il lotto aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il lotto aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, oppure, se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, sono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione degli immobili da parte del custode giudiziario.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta dunque dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, nel termine perentorio di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 052969919040 - IBAN IT84T0326815202052969919040 acceso presso la Banca Sella S.p.A. - filiale di Salerno - intestato alla Proc. Esec. RGE n. 34/2025 – Tribunale di Salerno.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì rendere dichiarazione scritta, nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, fornendo al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

**Il mancato versamento del prezzo, delle spese e degli oneri dovuti, nel termine innanzi indicato, ed il mancato assolvimento dell'obbligo informativo antiriciclaggio, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.** Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c.



## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituita, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura del 20%; in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. sono pubblicate sul **portale delle vendite pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. Si darà diffusione sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, sempre presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Eventuali spese occorrenti alla materiale liberazione degli immobili da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Irno n. 11, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (+39 349 8476726).

Le visite degli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> o in alternativa tramite l'indirizzo mail [ragonealfonso@outlook.com](mailto:ragonealfonso@outlook.com)) dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., dott. Alfonso Ragone.



ALFONSO RAGONE

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE DEI CONTI



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, attraverso i recapiti indicati sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Salerno, 26 agosto 2026

Dott. Alfonso Ragone