



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista dott.ssa Mariateresa DI RICO con studio in Vasto (CH), Via San Michele n. 22, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega emessa dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 73/2022 R.G.E.

AVVISA

che il giorno 30 Giugno 2026 alle ore 10:30 si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M.Giustizia 32/2015, del seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino (CH)

Località: Via A. Moro n.179/181

Quota pari all'intero della piena proprietà di:

laboratorio artigianale (sub 10 e 11) di circa mq. 645,00 con annessa e pertinenziale corte esclusiva di mq. 472,00 posto al piano terra, composto da due uffici, due bagni oltre ad un locale ripostiglio, confinante con Strada Statale Tiburtina -Via Aldo Moro - corte comune sub 12- sub 16 (a confine anche con il vano scala comune sub 17) salvo se altri. Al sub 10 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti al foglio di mappa n.10, particella catastale n.174 subalterni 12 e 16. Al sub 11 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sul bene comune non censibile distinto al foglio di mappa n.10, particella catastale n.174 subalterno 12;

lastrico solare (sub 8) posto al piano primo della consistenza di mq. 477,10 posto in copertura di una parte del laboratorio artigianale sottostante, confinante con altra porzione di fabbricato di altra ditta (sub 4), gradinata interna comune (sub 17) e corte comune (sub 16), salvo se altri. In adiacenza al lastrico solare è presente un vano pertinenziale (con stesso sub 8), caratterizzato da un lato aperto e accessibile esclusivamente dal medesimo lastrico solare, sul quale prospettano tre vedute (finestre) di un appartamento facente parte di altro lotto. Il lastrico solare è stato oggetto di lavori di impermeabilizzazione per il ripristino funzionale del bene medesimo. Al sub 8 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti al foglio di mappa n.10, particella catastale n.174 subalterni 16 e 17.

tettoia metallica (sub 15) posta al piano terra della consistenza di circa mq. 123,00 **da demolire**, l'area sarà destinata a posto auto scoperto, confinante con corte comune (sub 12) particelle 1054 e 5565. Al sub 15 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sul bene comune non censibile distinto al foglio di mappa n.10, particella catastale n.174 subalterno 12.



Per i beni di cui al presente Lotto 1, sono state riscontrate difformità edilizie alcune delle quali regolarizzabili a mezzo sanatorie.

Stato di occupazione: il laboratorio artigianale è occupato da un terzo munito di contratto di locazione, ragionevolmente opponibile alla procedura e con scadenza 28/02/2029.

Presso l'Agazia del Territorio della Provincia di Chieti, desumibile dalle visure catastali, il cespite è riportato come di seguito:

Agazia del Territorio – Catasto Fabbricati siti nel Comune di San Giovanni Teatino

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
10	174	10	Via Aldo Moro n. 255	D/8			€ 1.983,00
10	174	11	Via Aldo Moro n. 255	D/8			€ 2.019,00
10	174	8	Via Aldo Moro n. 155	F/5		mq.447	
10	174	15	Via Aldo Moro n. 155	C/7	U	mq.123(PT)	€76,23

PREZZO BASE D'ASTA € 358.644,00 (trecentocinquantottomilaseicentoquarantaquattro/00)

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 478.192,00 (quattrocentosettantottomilacentonovantadue/00))

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 268.983,00 (duecentosessantottomilanovecentoottantatre/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00 (cinquemila/00)

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato, si fa rinvio alle relazioni di perizia depositate nel fascicolo della procedura esecutiva dagli esperti e successive integrazioni, consultabili sui siti internet www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>.

LOTTO 5

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino (CH)

Località: Via Aldo Moro n. 179

Piena proprietà per l'intero di:

appartamento ad uso abitazione (sub 4) posto al primo ed ultimo piano, della superficie commerciale di mq.106,45 composto da ingresso soggiorno angolo cucina, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e balcone, confinante con un vano pertinenziale di altra ditta (sub 8), facente parte di altro lotto, caratterizzato da un lato aperto e accessibile esclusivamente dal lastrico solare (sub 8), nel quale affaccia direttamente un prospetto dell'appartamento che presenta tre vedute (finestre).L'appartamento confina inoltre, con porzione di fabbricato di altra ditta (sub 3), gradinata interna comune (sub 17) e corte comune (sub 16), salvo se altri. Al sub 4 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti al foglio di mappa n.10, particella catastale n.174 subalterni 12,16 e 17;

lastrico solare (sub 9) posto al piano secondo della consistenza commerciale di mq. 286,00 avente funzione di tetto di copertura di un edificio sito in San Giovanni Teatino alla Via Aldo Moro n. 179 confinante con gradinata interna comune (sub 17) altra ditta e corte comune, salvo se altri. Al sub 9



sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti al foglio di mappa n.10, particella catastale n.174 subalterni 16 e17.

Per i beni di cui al presente Lotto 5 sono state riscontrate difformità edilizie regolarizzabili a mezzo sanatorie.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti, desumibile dalle visure catastali il cespite è riportato come di seguito:

Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati siti nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) Via A. Moro 255

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
10	174	4	A/2	1	5 vani (1P)	€ 464,81
10	174	9	F/5		196 mq	

PREZZO BASE D'ASTA € 88.746,00 (ottantottomilasettecentoquarantasei/00)

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 118.327,50 (centodiciottomilatrecentoventisette/50))

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 66.559,50 (sessantaseimilacinquecentocinquantanove/50)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00 (duemila/00)

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato si fa rinvio alle relazioni di perizia depositate nel fascicolo della procedura esecutiva dagli esperti e alle successive integrazioni, consultabili sui siti internet www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta) nonché le spese e competenze necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L.63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario



- potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L.47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;
 - ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare, entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado;
 - per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
 - chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge;
 - le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'asta**, esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.
 - entro il termine di **cinque giorni** precedenti la gara dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE).

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione/offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003. La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wpe> allegando l'apposita ricevuta.

Alla domanda andranno allegati nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) pagamento telematico della marca da bollo pari a euro 16,00;



- c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità del coniuge e allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al registro imprese e le generalità del legale rappresentante. Nella busta telematica andrà allegata copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCAA, aggiornato (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- h) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- i) dichiarazione firmata dall'offerente:1) di aver preso visione della perizia 2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione 3) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale;
- j) il presentatore dovrà allegare sempre:copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto-escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente** o a **mezzo di procuratore legale munito di procura speciale**, anche a norma dell'art.579c.p.c.. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive e invia l'offerta.

Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale;
- b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art.571c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in



copia per immagine ex art.12 comma 4° del D.M.N.32/15;

- c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:
- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4° del D.M.N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art.12 comma 5° del D.M. N. 32/15;
 - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4° del D.M.N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art.571c.p.c..

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) Ciascuno offerente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, **di importo pari al 10% del prezzo offerto**, mediante il versamento con bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT38 G087 4715 5000 0000 0048641), aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna Filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: **“Professionista Delegato: Mariateresa DI RICO - Asta del 30 Giugno 2026 - versamento cauzione”**.
- b) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- c) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00), ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) OFFERTE

- L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito per il deposito
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita
- se l'importo della cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste
- se nei casi in cui è prevista procura notarile, questa manchi
- **se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.**

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.



L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **30 Giugno 2026 alle ore 10:30**.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato, salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata automaticamente di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento, chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e delle 16.00€ per la marca da bollo.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione**.
- c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile



all'aggiudicatario, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- e) Con l'emissione del decreto di trasferimento, verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>; www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it La pubblicazione dell'estratto dell'avviso sarà effettuata anche sui "social media marketing". Tutti coloro che invece vorranno visionare il bene, dovranno formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Eventuali ulteriori informazioni, previo appuntamento, potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato nonché custode giudiziario, dott.ssa Mariateresa Di Rico, contattando il seguente recapito telefonico:334/8756237 oppure inviando una e-mail al seguente indirizzo:mtdirico63@gmail.com. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Chieti, li 19/04/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Mariateresa DI RICO