2 Bando

LOTTO UNICO	P.B. € 126225,00 O.M. € 94669,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 108/2025

Promossa da: **LEVITICUS SPV SRL** (con mandataria Gardant Liberty Servicing spa)

Intervenuti**: Agenzia delle Entrate Riscossioni**

GE: Dott.ssa Francesca Arrigoni
Delegato: Dott.ssa Sonia Gambetti
Vendita telematica sincrona mista -Gestore: Pro.ges.s srl

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
Asta telematica sincrona a partecipazione mista

****

Il Dottore Commercialista delegato dott.ssa Sonia Gambetti,

VISTO

il provvedimento in data 24 febbraio 2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **22 OTTOBRE 2026 alle ore 11.00 e segg**., nella "Casa delle aste di Mantova" ubicata presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio di Mantova, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Trattasi di **appezzamento di terreno agricolo** con giacitura prevalentemente pianeggiante, privo di fabbricati, all'interno dell'Ente Parco del Mincio della superficie catastale complessiva di ha 3.93.70 (ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane 12,54), identificati dal perito con LOTTO UNICO, ubicato a Goito (MN) - STRADA VICINALE LORENZINA - COSTA, e precisamente:

LOTTO UNICO, composto dal bene 1:

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Goito (MN) - STRADA VICINALE LORENZINA - COSTA

Appezzamento di terreno agricolo con giacitura prevalentemente pianeggiante, privo di fabbricati, all'interno dell'Ente Parco del Mincio della superficie catastale complessiva di ha 3.93.70 (ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane 12,54).

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 17, Part. 127, Qualità Bosco misto, classe U, ha 0.02.80, RD Euro 0,43, RA Euro 0,04;
- Fg. 17, Part. 107, Qualità Seminativo irriguo, classe 3, ha 0.63.40, RD Euro 47,15, RA Euro 49,12;
- Fg. 17, Part. 18, Qualità Seminativo irriguo, classe 3, ha 0.79.60, RD Euro 59,20, RA Euro 61,66;
- Fg. 17, Part. 20, Qualità Seminativo irriguo, classe 3, ha 1.13.70, RD Euro 105,70, RA Euro 88,08;
- Fg. 17, Part. 27, Qualità Seminativo irriguo, classe 3, ha 1.34.20, RD Euro 99,80, RA, Euro 103,96.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

DESTINAZIONE URBANISTICA: Il Certificato di destinazione urbanistica (ALL.3) rilasciato dal Comune di Goito di prot. 21453 del 22.10.2025 certifica quanto segue:
Fg. 17 mapp.li 18, 127 "ZONA E3" Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (art. n. 81 del Piano delle Regole) Vincoli presenti nel P.G.T.: D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 art. 142/f – Parco del Mincio + Aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore + Classe di fattibilità 3 Norme Geologiche di Attuazione + P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento direttiva CE 2007/60/CE e D.G.R. 19/06/2017 n. X/6738: Pericolosità RSP scenario poco frequente – M Rischio moderato – R1
Fg. 17 mapp.li 20/p, 27/p, 107 "ZONA E3" Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (art. n. 81 del Piano delle Regole) Vincoli presenti nel P.G.T. D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 art. 142/f – Parco del Mincio + Aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore + P.A.I. fascia C + Classe di fattibilità 3 Norme Geologiche di Attuazione + P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento direttiva CE 2007/60/CE e D.G.R. 19/06/2017 n. X/6738: Pericolosità in parte RSP scenario poco frequente – M e in parte RP scenario raro – L Rischio moderato – R1
Fg. 17 mapp.li 20/p, 27/p, "ZONA E1" Zona agricola (art. n. 78 del Piano delle Regole) Vincoli presenti nel P.G.T.: D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 art. 142/f – Parco del Mincio + P.A.I. fascia C + Classe di fattibilità 3 Norme Geologiche di Attuazione + P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento direttiva CE 2007/60/CE e D.G.R. 19/06/2017 n. X/6738: Pericolosità RP scenario raro – L Rischio moderato – R1.

Stato occupazione lotto:
L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, ossia contratto di affitto agrario con scadenza 10.11.2027 e canone annuale € 2.600,00.

*****

Il perito estimatore nella propria perizia, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando attesta che:

I. **DESCRIZIONE - LOTTO UNICO (formato dal Bene 1) - CORRISPONDENZA CATASTALE – STATO CONSERVATIVO:**

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Goito (MN) - STRADA VICINALE LORENZINA - COSTA

Appezzamento di terreno agricolo con giacitura prevalentemente pianeggiante, privo di fabbricati, all'interno dell'Ente Parco del Mincio della superficie catastale complessiva di ha 3.93.70 (ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane 12,54).

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Stato conservativo:

I terreni nella parte pianeggiante si presentano coltivati a cereali.

II. CONFINI:

Strada vicinale Lorenzina-Costa; mapp.li 16,12; mapp.li 139,140,76,78; mapp.li 28, 106 e 25. Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

III. SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVILI:

Gli appezzamenti - nella parte del terreno in pendio - in lato nord-ovest risultano interessati dal passaggio di una linea elettrica aerea (cavi su pali di sostegno in c.a.c.). Servitù di elettrodotto a favore di ENEL, trascritta a Castiglione delle Stiviere (MN) il 17 aprile 1987 ai nn. 1366/940 (si veda ispezione allegato n. 9). Si ricorda a questo proposito che l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del Dott. Agr. Guidi Gian Luca, del 12.01.2026, allegata agli atti della presente procedura, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando, che l'offerente dichiara di aver visonato e compreso.

Il complesso immobiliare è stato valutato € 198.000,00.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed ipo-catastale

1) LOTTO UNICO: TERRENO AGRICOLO- prezzo base pari ad Euro 126.225,00 offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 94.669,00.

2) Modalità dell'offerta:

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12.00** del giorno **19 OTTOBRE 2026**, alternativamente:

a) **in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it). Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale (€ 16,00). In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26febbraio 2015, n. 32;

b) **in forma cartacea**, in marca da bollo (€ 16), in busta chiusa, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio di Mantova, Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita ed il numero della procedura.

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- dichiarazione scritta in bollo (€ 16,00) per quanto riguarda l'offerta cartacea-analogica, e ricevuta del pagamento del bollo digitale (€ 16,00) per le offerte telematiche;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica (nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia) o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;
- l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisando che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;
- per la sola offerta redatta in formato cartaceo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**. **Se l'offerta è depositata in forma cartacea**, la cauzione potrà essere versata mediante deposito di **assegno circolare bancario,** o **assegno Banco Posta vidimato (giallo), o vaglia postale circolare (rosa)** (circolare Trib.19.12.23) intestato al Professionista delegato (dott.ssa Sonia Gambetti) ovvero mediante **bonifico bancario (accredito entro il 14.10.2026)** sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA RGE 108/2025", presso BCC BANCA CREMASCA E MANTOVANA **con iban: IT 53 D 07076 11500 0000 0030 5348.**

Se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà invece essere versata unicamente mediante bonifico bancario su detto conto corrente.
Quando la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, oltre a copia del bonifico. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta (accredito entro il 14.10.2026).

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.
Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell'avvocato delegato l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.
Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

3) Disciplina generale della gara:

- ***Offerta Unica – I° esperimento di vendita e successivi***

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti di un quarto, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore istante; (iii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- ***Pluralità di offerte:***

Se sono state presentate più offerte valide il Professionista Delegato invita in ogni caso gli offerenti (con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente o a mezzo di avvocato delegato), ad una gara sull'offerta più alta, **stabilendo il rilancio minimo di € 3.000,00** a lotto.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di **un minuto** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). 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 prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata, e in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta. In caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

4) Versamento del saldo prezzo:

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

Nell'Ipotesi avanzata dal creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura con le modalità sopra indicate. All'uopo: (i) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione; (ii) il Professionista Delegato, calcolate approssimativamente tutte le

somme necessarie per le spese della procedura, comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta (e/o massimo 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

5) Oneri accessori di trasferimento- spese:

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M n. 227 del 2015, al Professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, - oltre alle spese generali ed alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione di tali formalità-, e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura).

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), oltre a produrre la relativa documentazione.

L'anticipazione delle spese, prevista nel 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo comunicazione del minor conteggio dovuto ad eventuali agevolazioni fiscali), è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta (e/o massimo 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

6) Mutuo per l'acquisto:

Il Pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c..
L'aggiudicatario dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c., producendo in ogni caso la relativa documentazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

7) Vendita degli immobili –garanzie, gravami e liberazione:

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Se alla data di aggiudicazione l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario**, precisando che, se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento**.

8) Pubblicità:

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. e circolare del Tribunale di Mantova del 25.05.23 e 26.02.26 (social media) - (inserzione del presente Avviso di vendita, unitamente all'Ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione ed alla Perizia di Stima dell'esperto, comprensiva degli allegati) sul "portale delle vendite pubbliche", e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteannunci.it. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul "portale delle vendite pubbliche", oltre che siti internet suddetti.

Nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c. e/o dalle circolari del Tribunale di Mantova l'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato anche su un quotidiano locale avente maggiore diffusione nella zona, ossia su "Gazzetta di Mantova".

9) Riepilogo documenti da allegare all'offerta:

- Domanda cartacea di partecipazione alla gara, scaricabile dal sito del Tribunale di Mantova (modello E5):http://www.tribunale.mantova.it/modulistica/Mod_566_2719/E5%20Dichiarazione%20di%20offerta%20di%20acquisto%20all%20asta%20senza%20incanto.pdf
- Dichiarazione di aver preso visione della perizia e del bando di vendita;
- Indicazione del tempo (che non può essere superiore a 120 giorni), e modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'indicazione se si intende usufruire di mutuo ipotecario e l'indicazione dell'istituto di credito mutuante;
- In caso di offerta cartacea, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova.
- Assegno bancario circolare cauzionale, o assegno Banco Posta vidimato (giallo), o vaglia postale circolare (rosa) (circolare Trib.19.12.23) e fotocopia dello stesso (almeno pari al 10% del prezzo offerto);
- Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, oltre a copia del bonifico effettuato. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- Marca da bollo di € 16 (in caso di offerta cartacea);
- Allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00;
- Fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta ed al quale verrà intestato l'immobile;
- Certificato di stato civile emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal comune nel quale si è celebrato il matrimonio, o *autocertificazione* sottoscritta dagli offerenti;
- Per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno, e del passaporto in corso di validità;
- In caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta, oltre ad eventuale ulteriore documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica;
- Per le società straniere: è necessario un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società preso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- Dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.
- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni

prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita.
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47.
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali con i relativi aggiornamenti, e del certificato di destinazione urbanistica aggiornato.
- che ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30.07.15 n. 6480 e D.D.U.O. 18.01.16 n. 224) non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di prestazione energetica, anche se presente, come da perizia.
- L'aggiudicatario subentrante nei diritti del condominio è obbligato, solidalmente con questo, nei pagamenti dei contributi relativi all'anno in corso ed al precedente (ex art. 63, comma 4, disp. Att. Codice civ.).

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, con sede in San Giorgio di Mantova, Via I Maggio n. 3 - Tel. 0376/220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com - Casa delle Aste di Mantova.
- lo studio del Professionista delegato (e-mail: sonia@gambetti.net) o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova.

Per la visita del bene immobile si dovranno prendere accordi con il **Custode**, solo **dopo** aver inviato la richiesta di visita **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/
cliccando su "Affina la ricerca" e selezionando poi il Tribunale (Mantova), il n° di procedura e l'anno, prima di avviare la ricerca.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio.

Mantova, 20.07.26

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Sonia Gambetti