

BANDO DI VENDITA

Il sottoscritto Curatore della Eredità Giacente di Neri Francesco (C.F.93076860209), Avv. Francesca Mironi, con studio in Mantova, via G. Gonzaga n. 12

VISTO

il decreto in data 28.02.2020 n. 1758/2020 cron. con cui il Tribunale di Mantova, nella persona del Giudice Tutelare, dott. Valeria Monti l'ha dichiarata curatore della eredità giacente di Neri Francesco deceduto in data 14.11.2018, in Suzzara (MN), e il decreto in data 02.10.2025 con il quale è stata autorizzata a predisporre il bando per la vendita degli immobili siti in Comune di Suzzara (MN), Strada Zara Bignardina n. 6 e in Comune di Motteggiana, Via Fratelli Cervi n. 62/64 ;

RITENUTO

opportuno procedere con la vendita degli immobili costituenti i lotti n. 1,2,3, comprendenti:

- beni immobili

Il tutto come meglio descritto nel prosieguo;

VISTO ALTRESI'

il decreto in data 02.10.2025 con cui il Tribunale di Mantova, nella persona del Presidente Dott. Giorgio Bertola, ha autorizzato il Curatore della eredità giacente a procedere al tentativo competitivo di vendita sopra descritto,

PREMESSO CHE

il signor Neri Francesco nato a Suzzara (MN), il 08.06.2024, residente in vita in Suzzara (MN), Via Zara Bignardina n. 4, deceduto a Suzzara (MN), il 14.11.2018, era proprietario esclusivo degli immobili siti in Suzzara (MN), Via Zara Bignardina n. 6 e in Comune di Motteggiana, Via Fratelli Cervi n. 62/64

Tanto premesso e considerato, il Curatore della eredità giacente del de cuius Neri Francesco, Avv. Francesca Mironi

DA' ALTRESI' AVVISO CHE

il giorno **22 gennaio 2026 alle ore 10.00 e seguenti** presso la Casa delle Aste di Mantova, Via Primo Maggio n. 3, in San Giorgio Bigarello (MN), si procederà alla seconda vendita degli immobili oggetto della eredità giacente del de cuius Neri Francesco n. 712/2020 R.G.Vol.

Termine ultimo per il deposito delle offerte cartacee: ore 12.00 del giorno 19 GENNAIO 2026. Gli interessati dovranno depositare le offerte entro il termine ultimo presso gli uffici dell'istituto vendite giudiziarie del Tribunale di Mantova, Via Primo Maggio n. 3, in San Giorgio Bigarello (MN).

Termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche: ore 12.00 del giorno 19 GENNAIO 2026. Le offerte vanno formulate e depositate, entro il termine ultimo, tramite il sito www.ivgmantova.fallcoaste.it.

BENI IMMOBILI

LOTTO 1: Bene N. 1- In Comune di Motteggiana (MN), Via Fratelli Cervi n. 62/64, compendio immobiliare costituito da n. 4 unità abitative di tipo economico con relativi rustici, il tutto identificato nell'NCEU di detto Comune come segue:

- Foglio 7 **Mapp. 48 e 58 (graffato)**, Via Modrone n. 117 (ora Via Fratelli Cervi), piano P-T-1, cat. A/5 classe 2, cons. vani 3,5, sup. cat. 55 mq., RC€ 83,15.

-Foglio 7 **Mapp. 53, 59 sub. 2 e 74 sub. 3 (graffati)**, Via Modrone n. 121, P-T-1, cat. A/5, classe 1, cons. vani 5,0, sup. cat. 81 mq. , RC€ 100,71.

-Foglio 7 **mapp. 54 sub. 2 e 59 sub. 1 (graffato)**, Via Modrone n. 111 (ora Via Fratelli Cervi), pianto T-1, cat. A/5, classe 3, cons. vani 5, sup. cat. 88 mq. R.C. € 139,44

-Foglio n. 7, **mapp. 74**, Via Modrone n. 119 (ora via F.lli Cervi), pianto T-1, cat. A/5 , CL. 1, vani 3,5, sup. cat. mq. 44, R.C.€70,50.

Confini: in senso n.e.s.o. : con la Via Fratelli Cervi, con il cortile comune mapp. 60, per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 60 (cortile comune) e, per secondo tratto con le ragioni di altra ditta, con le ragioni di altra ditta.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Bene n. 2- In Comune di Motteggiana, particella di terreno della superficie complessiva di 1100 mq, identificata al NCTR di detto Comune come segue:

foglio 7, mapp. 55, partita 1999, RD€ 10,46, RA€ 9,09

Confini: in senso n.e.s.o.: per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 53, per secondo tratto con le ragioni di cui al mapp. 54 e, per terzo ed ultimo tratto, con le ragioni di cui al mapp. 60 (cortile comune); con le ragioni di cui al mapp. 70, con le ragioni di altro foglio (Comune di Suzzara), per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 73e, per secondo tratto, con le ragioni di cui al mapp. 52.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che il suddetto compendio ha un valore di mercato aggiornato alla data del 11.09.2025 come da perizia integrativa in pari data a firma geom. Marcomini, che si produce, di euro 76.000,00.

Il tutto come meglio descritto nella relazione della geom. Barbara Marcomini datata 11.09.2025 allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: www.asteimmobili.it e www.astegiudiziarie.it e www.entietribunali.kataweb.it, oltre che sul Portale delle vendite pubbliche.

LOTTO 2: Bene N. 2 – Piena proprietà (1/1) di casa di civile abitazione ubicata a Suzzara (MN), Strada Zara Bignardina n. 6, disposta su tre livelli con al piano terra locali zona giorno, al piano secondo due camere da letto e bagno ed al piano secondo locali soffitta. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio. Il tutto censito nell'NCEU di detto Comune come segue:

-Foglio 4, part. 6 sub. 1, Strada Zara Bignardina n. 6, P. T-1-2, cat. A/3, Classe 1, cons. 5,5 vani, sup. 153 mq., RC€ 156,23

Confini: in senso n.e.s.o. piano terra: area cortiva, bene comune mapp. 6 sub. 3, strada Zara Bignardina, ragioni mapp. 4.

L'immobile risulta libero.

Bene n. 8- Piena Proprietà (1/1) di garage ubicato a Suzzara (MN), Strada Nazionale cm.

Garage al piano seminterrato con annessa area esclusiva. L'unità è parte di un complesso con presenza di parti comuni configurato come condominio. Il tutto censito nell'NCEU di detto Comune come segue:

-Foglio 4, part. 5 sub. 3, Strada Nazionale n. CM , P. S1, cat. C/6, Classe 1, cons. 18 mq., Sup. 20 mq. , R.C.€ 20,45.

Confini in senso n.e.s.o. :acque, ragioni mapp.184 e area cortiva comune mapp. 8 sub. 13, mapp. 5 sub. 2, ragioni mapp. 4.

L'immobile risulta libero.

Si precisa che il suddetto compendio costituiva il lotto n. 2 nell'esecuzione immobiliare n. 327/2017 R.G.E.-Tribunale di Mantova, promossa dalla società PENELOPE SPV S.R.L., il cui valore a base d'asta era di euro 65.000,00 in data 01.03.2018, aggiornato ad **euro 58.500,00**, come da integrazione della perizia di stima del 19.01.2024 che si produce.

LOTTO 4- Bene n. 4: Piena proprietà (1/1) di laboratorio ubicato a Suzzara (MN), Strada Nazionale c.m.

Laboratorio al piano seminterrato composto da due locali principali, due locali accessori e bagno. L'unità è parte di un complesso con presenza di parti comuni configurato come condominio. Il tutto censito nell'NCEU di detto Comune come segue:

-Foglio 4, mapp. 5 subalterno 1 e mapp. 6 subalterno 2 (GRAFFATI), Strada Nazionale n. C.M. , p. S1, cat. C/3, Classe 6, cons. mq. 81, sup cat. 98 mq. , RC€ 75,30.

Confini in senso n.e.s.o.:piano terra, mapp. 5 sub. 2, parte comune mapp.8 sub. 13 e mapp. 6 sub. 3, Strada Zara Bignardina, ragioni mapp. 4.

L'immobile risulta libero da persone ma pieno di lampadari derivanti dalla attività del de cuius.

Si precisa che il suddetto compendio costituiva il lotto n. 4 nell'esecuzione immobiliare n. 327/2017 R.G.E.-Tribunale di Mantova, promossa dalla società PENELOPE SPV S.R.L., il cui valore a base d'asta era di euro 45.000,00 in data 01.03.2018, aggiornato ad **euro 40.000,00**, come da integrazione della perizia di stima del 19.01.2024 che si produce.

Il perito attesta che: in merito alla situazione catastale delle unità in esame con riferimento alla porzione di laboratorio e al garage tutte le planimetrie catastali riportano il confine diritto e in allineamento al fianco della particella 6. Dal rilievo strumentale effettuato risulta uno sconfinamento di circa 35-40 cm. Verso la particella 4 e di circa 1.90 metri verso l'area demaniale. Non esistono frazionamenti che hanno modificato i confini appena descritti. Si determina la necessità di procedere con la richiesta di assenso al frazionamento della proprietà di terzi (particella 4) e acquisto della porzione da parte della procedura e/o futuri assegnatari dei beni. Qualora non sia possibile procedere all'acquisto della porzione realizzata su area di terzi occorrerà prevedere la demolizione della porzione immobiliare. In relazione alla soffitta particella 6 sub. 2, si segnala che l'altezza interna dei locali indicata come 2.50 m. non corrisponde al minimo per utilizzare i locali ai fini abitativi, imposto dal regolamento di igiene in m. 2.70. Pertanto occorre procedere con la richiesta di deroga all'altezza minima, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto nominato, arch. Massimo Parma datata 19.01.2024 allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: www.asteimmobili.it e www.astegiudiziarie.it e www.entietribunali.kataweb.it, oltre che sul Portale delle vendite pubbliche.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per la vendita del descritto sopra e nelle perizie allegate le condizioni di vendita sono quelle in appresso:

PREZZO BASE LOTTO 1: EURO 64.600,00 -OFFERTA MINIMA: 48.450,00

PREZZO BASE LOTTO 2: EURO 37.293,75 -OFFERTA MINIMA : EURO 27.970,32

PREZZO BASE LOTTO 4: EURO 25.500,00 -OFFERTA MINIMA : EURO 19.125,00

La vendita telematica sarà in modalità "SINCRONA MISTA" attraverso il gestore www.ivgmantova.falcoaste.it, consentendo quindi che le offerte possano essere telematiche e/o in forma cartacea, con le seguenti modalità:

- assicurando la massima informazione e partecipazione degli interessati con adeguate forme di pubblicità, che saranno svolte dal Curatore della eredità giacente avvalendosi della collaborazione di soggetto specializzato, il quale agirà in qualità di commissionario/ausiliario. Più precisamente, il sottoscritto Curatore della eredità giacente provvederà a conferire mandato ad un soggetto specializzato individuato nella società SO.VE.MO S.r.l, Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Mantova (di seguito, per brevità, I.V.G.), con sede in San Giorgio Bigarello (MN), via 1° Maggio n. 3, nella persona del direttore Sig. Procissi Franco (codice fiscale PRCFNC50L27A241T), con l'incarico di commissionario/ausiliario della procedura collaborando con il Curatore della eredità giacente nella gestione della vendita; si intende anche agli effetti relativi alla pubblicità sul PVP.

Si precisa:

- che il compenso a favore di I.V.G. consisterà in una provvigione pari al 2% del prezzo definitivo di vendita, oltre IVA di legge, e sarà posto a carico della parte acquirente;
- che, pertanto, saranno a carico della procedura le spese vive necessarie per gli adempimenti pubblicitari e il rimborso delle spese sostenute per eventuali interventi svolti previa autorizzazione del Curatore della eredità giacente;

Le operazioni di vendita si svolgeranno con le modalità qui di seguito indicate.

Verrà indetta una gara di vendita al rialzo, presso la Casa delle Aste di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), via 1° Maggio n. 3, nel giorno 22 gennaio 2026 ore 10.00.

Verrà data pubblicità alla gara, almeno 45 giorni prima del suo espletamento, mediante:

- pubblicazione a cura di I.V.G. di un avviso di vendita, corredato dalle presenti condizioni di vendita e dalla perizia di stima degli immobili, sui siti internet specializzati;

www.ivgmantova.it ;

www.astagiudiziaria.com;

www.astemobili.it;

www.astegiudiziarie.it;

www.pvp.giustizia.it;

www.ivgmantova.falcoaste.it;

- pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, secondo quanto previsto dall'art. 490, comma 1 c.p.c., per il tramite del commissionario/ausiliario. Si chiede che la pubblicità venga effettuata anche sul quotidiano locale "La Gazzetta di Mantova".

Modalità di partecipazione offerta cartacea:

Gli offerenti dovranno presentare entro le **ore 12.00 del giorno 19 gennaio 2026** l'offerta scritta in busta chiusa contenente :

- modulo offerta compilato e firmato;
- fotocopia carta di identità o altro documento valido di identificazione del medesimo, ovvero in caso di società offerente, visura della Camera di Commercio, da cui risultino i poteri conferiti al presentatore dell'istanza allegando le eventuali delibere necessarie;
- l'indicazione del lotto e l'accettazione delle condizioni di vendita e la dichiarazione di conoscenza di risultanze delle perizie. Al riguardo si precisa che l'immobile viene ceduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna e che si tratta di vendita forzata, con conseguente applicabilità della relativa disciplina ivi incluso l'art. 2922 C.C.
- l'indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base d'asta;
- n. 1 assegno circolare, non trasferibile, intestato a "EREDITA' GIACENTE NERI FRANCESCO N. 712/2020 in persona del Curatore avv. Francesca Mironi " pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

- n. 1 assegno circolare, non trasferibile, intestato a "SO.VE.MO. SRL" pari al 2% del prezzo offerto oltre IVA 22% , a titolo di diritti d'asta;

Modalità di partecipazione offerta telematica:

Gli offerenti dovranno formulare entro le **ore 12.00 del giorno 19 gennaio 2026** l'offerta telematica, seguendo le indicazioni fornite dal gestore vendita telematica www.ivgmantova.fallcoaste.it;

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario intestato a " EREDITA' GIACENTE NERI FRANCESCO N. 712/2020", causale: nome e cognome offerente, lotto (indicare lotto) asta del _____, IBAN: IT16C 05387 11500 000003278960 di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Per il versamento dei diritti d'asta l'offerente dovrà effettuare un bonifico bancario, pari al 2% del prezzo offerto oltre Iva di legge, intestato a "SO.VE.MO. SRL, IBAN: IT 04 D 02008 11510 00010 49937 95, causale "diritti lotto (indicare lotto) EREDITA' GIACENTE NERI FRANCESCO N. 712/2020".

I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi la domenica e i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta (ossia accreditati entro il giorno 17.01.2026).

La vendita dovrà avvenire con le seguenti modalità:

1) Nella data ed ora indicate nell'avviso di convocazione, verificata da parte dell'I.V.G. la regolarità delle offerte depositate e, in caso di più offerte, esecuzione di una gara fra gli intervenuti a partire dalla offerta più alta fra quelle pervenute con rilanci minimi di euro 2.000,00 da effettuarsi entro sessanta secondi, il Curatore della eredità giacente provvederà a dichiarare inefficaci inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal seguente bando.

2) Aggiudicazione e successiva vendita a quello fra gli intervenuti che avrà presentato il maggiore rilancio;

3) In presenza di una sola offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta il bene verrà aggiudicato all'unico offerente. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Curatore della eredità giacente dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni; (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene è aggiudicato all'unico offerente.

4) Restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari nei tempi tecnici consentiti;

5) Trasferimento della proprietà da effettuarsi entro 60 giorni dall'aggiudicazione mediante stipulazione di opportuno contratto di vendita in forma di atti pubblico redatto per ministero di un notaio scelto dalla procedura;

6) Pagamento dell'intero prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato in unica soluzione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " EREDITA' GIACENTE NERI FRANCESCO N. 712/2020 in persona del Curatore avv. Francesca Mironi", contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

7) Diritto della procedura ad incamerare definitivamente la cauzione in caso di inadempimento delle obbligazioni dell'aggiudicatario.

8) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come da perizie della procedura da leggere attentamente, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

9) Tutte le spese, compreso il compenso spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie, pari al 2% + IVA (22%) sul prezzo di aggiudicazione a titolo di diritti d'asta, nonché le spese notarili, l'IVA di legge se dovuta e/o imposta di registro, le imposte di trasferimento e gli oneri fiscali di legge, sono a carico dell'aggiudicatario; dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario anche la voltura catastale nonché le cancellazioni delle formalità precedentemente iscritte e trascritte. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti normative di legge.

Produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a carico dell'aggiudicatario.

10) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle condizioni sopra indicate, nonché la eventuale presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione.

11) Per ogni bando e relativi allegati si prevede la pubblicazione del medesimo su rete internet sui siti www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivgmantova.it, www.ivgmantova.fallcoaste.it e sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

12) In caso di gara deserta per mancata presentazione delle offerte, verranno fissati successivi esperimenti di vendita con le medesime modalità di cui ai punti precedenti, caratterizzati di volta in volta da una progressiva riduzione del prezzo base in misura non inferiore al 25% del prezzo precedente.

Note: sui lotti n. 2 e 4 grava ipoteca volontaria iscritta in data 09.01.1998, ai n. ri 123/23 R.G./R.P., a favore di Intesa Sanpaolo spa, ipoteca volontaria iscritta in data 8.04.2005, ai n.ri 5532/1309 R.G./R.P., a favore di Intesa Sanpaolo spa, ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta in data 31.05.2006, ai n. ri 9299/2475 R.G./R.P. a favore di Intesa Sanpaolo spa, pignoramento immobiliare trascritto in data 14.09.2017, ai n. ri 10477/6745 R.G./R.P. a favore di Intesa Sanpaolo spa.

Maggiori informazioni potranno essere richieste in via telefonica allo 0376-362346 o via e-mail all'indirizzo: francesca.mironi@libero.it o mediante consultazione nel sito www.pvp.giustizia.it.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni effettuando la richiesta tramite il sito www.pvp.giustizia.it e per ogni altra informazione è possibile contattare l'I.V.G. Mantova, SO.VE.MO. SRL, Via I Maggio n. 3, 46051 San Giorgio Bigarello (MN), al numero 0376/220694 INT. 4 o scrivendo a riccardo@sovemo.com

Mantova, 13.10.2025

Il Curatore della Eredità Giacente Neri Francesco

Avv. Francesca Mironi