

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale CCI n. 65/2025

Sentenza n. 82/2025 del 05/05/2025

Società: **DOMUS SRL**

Giudice Delegato: **Dott. Francesco Bartolotti**

Curatore: **rag. Giovanna Borella**

Integrazione all'elaborato peritale ed alla relazione del 09 Febbraio 2026

*Tecnico Incaricato: **a.i. Fabrizio Merzari***

Iscritto presso la C.C.I.A.A. di Verona N. Rea 245604 del ruolo degli Agenti d'affari in mediazione immobiliare

Iscritto al ruolo dei periti ed esperti tenuto dalla C.C.I.A.A. di Verona al n. VR-600

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Verona

C.F. MRZFRZ74A31L364Y P.I. 04613890237

con studio in Tregnago (VR) in Via C. Cipolla n. 85

Telefono 045.7808581 mail fabrizio.merzari@studioimmobilcasa.it



PREMESSE

- 1. INDIVIDUAZIONE CABINE DIVISE TRA QUELLE A SERVIZIO DEI LOTTI GIA' VENDUTI E QUELLE A SERVIZIO DEI LOTTI DA VENDERE*
- 2. INDICAZIONE/SUDDIVISIONE DEI LOTTI DA METTERE IN ASTA*
- 3. PRECISAZIONE SUL VALORE CATASTALE INDICATO SULL'ELABORATO PERITALE DEL 09 FEBBRAIO 2026*

PREMESSE

Con nota inviata via mail in data 04 marzo 2026 la curatrice Dott.ssa Giovanna Borella mi chiedeva un'integrazione all'elaborato peritale redatto in data 09 Febbraio 2026. Nel dettaglio:

1. Con riferimento alle n. 6 cabine di trasformazione enel individuare a quali lotti sono a servizio. Per i lotti non più di proprietà della Società Domus srl individuarne i proprietari.
2. Procedere con una suddivisione ed identificazione dei LOTTI da mettere in asta
3. Chiarimenti rispetto all'indicazione del valore catastale inserito sull'elaborato peritale del 09 Febbraio 2026.

Giudice: Dott. Francesco Bartolotti
Perito: A.i. Fabrizio Merzari



1. INDIVIDUAZIONE CABINE DIVISE TRA QUELLE A SERVIZIO DEI LOTTI GIA' VENDUTI E QUELLE A SERVIZIO DEI LOTTI DA VENDERE

1.1. Le n. 6 (sei) cabine di trasformazione enel realizzate in attuazione al Piano Urbanistico denominato DO-EST, risultano catastalmente così individuate:

N. cabina (Id. Enel D.)	Denominazione	Dati catastali
CAB. N. 46231	DOMUS 1	Foglio 19 particella 478 (cat. catastale D1 R.C. Euro 112,00)
CAB. N. 46232	DOMUS 2	Foglio 19 particella 477 (cat. catastale D1 R.C. Euro 112,00)
CAB. N. 46233	DOMUS 3	Foglio 19 particella 475 (cat. catastale D1 R.C. Euro 112,00)
CAB. N. 46234	DOMUS 4	Foglio 19 particella 473 (cat. catastale D1 R.C. Euro 112,00)
CAB. N. 46235	DOMUS 5	Foglio 19 particella 474 (cat. catastale D1 R.C. Euro 112,00)
CAB. N. 46235	DOMUS 6	Foglio 19 particella 476 (cat. catastale D1 R.C. Euro 112,00)

La cabina catastalmente individuata con la particella 478 (DOMUS 1 n. 66231) risulta ubicata nella zona nord della lottizzazione in una zona già completamente edificata. La particella che la identifica insiste di fatto sull'estremità ovest del piccolo parcheggio ad uso pubblico posto a confine con la particella 480 (mappale sul quale insiste il fabbricato denominato Tower Bridge). I due complessi immobiliari più contigui risultano essere il supermercato Martinelli oltre alla Tower Bridge.

La cabina catastalmente individuata con la particella 477 (DOMUS 2 n. 66232) risulta ubica nella zona ovest alla lottizzazione. La particella che la identifica insiste su area di proprietà pubblica a ridosso dell'accesso di un ampio parcheggio. Risulta affiancata ad un'altra cabina (catastalmente particella 608) che risulta di proprietà del Comune di San Giorgio Bigarello.

Giudice: Dott. Francesco Bartolotti
Perito: A.i. Fabrizio Merzari



La cabina catastalmente individuata con la particella 475 (DOMUS 3 n. 66233) risulta ubicata nella zona sud della lottizzazione ed insiste su'area destinata a verde pubblico di proprietà del Comune di San Giorgio Bigarello. I lotti più attigui non risultano edificati, tra cui uno (il più limitrofo) di proprietà della Società Domus srl

Le cabine catastalmente individuate rispettivamente con la particelle 473 (DOMUS 4 n. 66234) e particelle 474 (DOMUS 5 n. 66235) risultano ubicate nella zona dello lottizzazione posta a nord/est ad oggi non edificata. Pur mantenendo una loro consistenza catastale insistono di fatto sul mappale 603 di proprietà della Società Domus srl.

La cabina catastalmente individuata con la particella 476 (DOMUS 6 n. 66236) risulta ubicata nella zona più a sud della lottizzazione. Insiste sull'estremità ovest di un piccolo parcheggio pubblico a ridosso del confine con il mappale 480. I lotti più attigui risultano edificati e di proprietà di terzi.

Per cercare di capire se tali cabine, prese singolarmente, siano a servizio esclusivo di determinati lotti e/o porzioni di lottizzazione oppure tutte funzionali all'intera lottizzazione (in particolare con riferimento al servizio di pubblica illuminazione di strade e parcheggi) si sono presi contatti con E-distribuzione.

In data 07 Maggio 2026 riuscivo ad avere un incontro con il tecnico

presso la sede di E-distribuzione di San Giorgio Bigarello Via Albert Einstein n. 4

In tale occasione, illustrato il quesito, mi si invitava a formalizzarlo attraverso una mail da inviarsi allo stesso unitamente al collega Sig. (si procedeva all'invio della mail il giorno stesso). In data 12 Maggio 2026 mi informava che la mail era stata inoltrata alla collega. Ad oggi da E-distribuzione non è arrivato riscontro

Giudice: Dott. Francesco Bartolotti
Perito: A.i. Fabrizio Merzari



scritto in merito al quesito esposto.

Vista comunque la necessità e l'interesse in capo alla procedura di cedere tali cespiti si potrebbe ipotizzare, in una prima fase di alienare le n. 3 cabine individuate catastalmente con le particelle 473, 474 e 475, accoppiandole, vista la loro ubicazione, ai LOTTI ancora da vendere di proprietà della Società Domus srl.

Nel dettaglio, con riferimento al successivo capitolo 2) inserire la cabina particella 475 nella vendita del LOTTO 1, ed inserire le cabine particelle 473 e 474 nella vendita del LOTTO 2.

Acquisito un'eventuale riscontro da E-distribuzione in merito al quesito posto, valutare la cessione delle restanti 3 cabine ai proprietari dei lotti a cui sono a servizio e, laddove la cessione non potesse essere attuata, valutare la derelizione di tali cespiti da parte della procedura.

2. INDICAZIONE/SUDDIVISIONE DEI LOTTI DA METTERE IN ASTA

I terreni ad oggi ancora in proprietà alla società DOMUS SRL risultano identificati al C.T. del Comune di San Giorgio Bigarello al **Foglio 19 particelle**

598 di mq catastali 44 Seminativo Classe 2 Superficie ha 00 are 00 ca 44 R.D. Euro 0,42
R.A. Euro 0,36

601 di mq. catastali 6.642 Seminativo Classe 2 Superficie ha 00 are 66 ca 42 R.D. Euro 63,80
R.A. Euro 54,88

603 di mq. catastali 20.920 Seminativo Classe 2 Superficie ha 02 are 09 ca 20 R.D. Euro 209,96
R.A. Euro 172,87

Giudice: Dott. Francesco Bartolotti
Perito: A.i. Fabrizio Merzari



604 di mq. catastali 17.444 Seminativo Classe 2 Superficie ha 01 are 74 ca 44 R.D. Euro 167,15 R.A. Euro 143,78

Intestazione degli immobili diritti oneri reali:

Società Domus Srl con sede in Verona C.F./P.I. 00847950235 piena proprietà per la quota 1/1

Alla luce delle attuali consistenze catastali, valutato lo stato dei luoghi senza procedere con frazionamenti catastali è ipotizzabile la formazione di n. 3 LOTTI. Nel dettaglio:

LOTTO 1 di mq. catastali 6.686 identificato catastalmente con le **particelle 598 e 601** (con eventuale abbinamento della cabina e-distribuzione particella 475)

LOTTO 2 di mq. catastali 20.920 identificato catastalmente con la **particella 603** (con eventuale abbinamento delle cabine e-distribuzione particella 473 e 474)

LOTTO 3 di mq. catastali 17.444 identificato catastalmente con la **particella 604**

3. PRECISAZIONE SUL VALORE CATASTALE INDICATO SULL'ELABORATO PERITALE DEL 09 FEBBRAIO 2026

L'indicazione del valore catastale inserito nell'elaborato peritale del 09 Febbraio 2026 è stato fatto solo ed esclusivamente ai fini fiscali. Essendo a tali cespiti, in fase di accatastamento, assegnata una rendita, la stessa diventa base imponibile sia ai fini IMU sia per il calcolo delle imposte dovute in fase di un'eventuale alienazione a prescindere dal valore dichiarato. Si rimarca comunque con assoluta certezza ed obbiettività, alla luce di tutti gli aspetti già illustrati e valutati in fase di redazione dell'elaborato peritale del 09 Febbraio 2026, che il valore economico di tali cespiti è pari a zero.

Giudice: Dott. Francesco Bartolotti
Perito: A.i. Fabrizio Merzari



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Perito Estimatore, nel redarre la presente integrazione dell'elaborato peritale del 09 Febbraio 2026, dichiara di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze note ed acquisite, nella massima obiettività e nel rispetto di etica professionale.

Tutti gli allegati sono parte integrante della presente relazione.

Verona, 20 Maggio 2026

Il perito

Fabrizio Merzari

ALLEGATI

A) Estratto catastale con individuazione dei lotti e delle cabine E-distribuzione

Giudice: Dott. Francesco Bartolotti
Perito: A.i. Fabrizio Merzari

