

VISTO.
SI AUTORIZZA
Il giudice
Francesco Bartolotti

18/06/2026

RAG. GIOVANNA BORELLA
Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili - Revisore Contabile
Corso Porta Nuova, 34 - 37122 Verona
e-mail g.borella@braviassociati.com
Pec.giovannaborella@odcecverona.it
Tel. 333 5312348

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale CCI N. 65/2025 (n. Sent. 82/2025)

DOMUS SRL (C.F./P.I. 00847950235), sede legale in Verona Via Santini n. 56

Giudice Delegato: dott. Francesco Bartolotti

Liquidatore: rag. Giovanna Borella

Ud. Es. Stato Passivo: 30/10/2025

Pec.Ig65.2025verona@pecliquidazionigiudiziali.it

^^^

**ISTANZA PER LA VENDITA DEI TERRENI
DI PROPRIETA' DELLA PROCEDURA
SITI NEL COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO (MN)**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, la sottoscritta Giovanna Borella, quale curatore della Società in epigrafe,

PREMESSO CHE:

1. La DOMUS SRL è proprietaria di diversi beni immobili nel Comune di San Giorgio Bigarello, Mantova, tra cui sei uffici al grezzo situati all'interno della palazzina denominata "Tower Bridge" di via del Commercio nr. 1 che andranno in asta il giorno 8/07/2026;
2. DOMUS SRL è inoltre proprietaria di due lotti di terreno edificabili e sei cabine ENEL, così censiti e stimati:

LOTTO	Descrizione	Foglio	Mappale	Cat.	Superficie complessiva	Superficie edificabile	Valore di stima
1	TERRENO EDIFICABILE + Cabine ENEL	19	603+604	T	38.364 mq.	18.992 mq	€ 2.300.000
		19	473+474	D1	16 + 16	zero	zero
2	TERRENO EDIFICABILE	19	598+601	T	6.686 mq.	3.581	€ 480.000



	+ Cabina ENEL		475	D1	16	zero	zero
--	---------------	--	-----	----	----	------	------

Ulteriori cabine ENEL situate su aree pubbliche destinate a parcheggio:

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
19	476	D1	€ 112,00
19	477	D1	€ 112,00
19	478	D1	€ 112,00

3. Su tutte le cabine risulta costituita una “Servitù Industriale” a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA, con scrittura privata autenticata – Notaio Daniele Molinari di Mantova – N. 70.729, registrata a Mantova l’1.04.2009 e trascritta in data 2.04.2009 al n. 4016 R.G. 2323 di R.P.

L’accesso alle cabine è riservato esclusivamente a personale ENEL.

Ad oggi risultano tutte in funzione a servizio dell’intera lottizzazione dell’area.

I sei manufatti sono regolarmente accatastati e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

Il valore economico attribuito a tali cespiti dal perito in sede di elaborato peritale del 9.02.2026 e successiva integrazione del 20.05.2026, è pari a zero.

Il sottoscritto curatore auspica di poter alienare le cabine di cui ai sub 473, 474 e 475 con i lotti 1 e 2 della vendita dei terreni; per le cabine rimanenti di cui ai sub 476, 477 e 478 molto probabilmente si dovrà procedere alla derelizione.

^

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto curatore, nell’intento di conseguire il miglior realizzo dei sopra indicati beni immobili, ritiene opportuno promuoverne la vendita mediante procedura competitiva Sincrona Mista (con possibilità quindi di partecipazione in presenza ed on -line) conferendo incarico, al fine di massimizzare la pubblicità ed ottimizzare le operazioni vendita, ad un soggetto specializzato, individuato nell’Istituto Vendite Srl Era Casa d’Aste di Ferrara, con sede legale in Viale del Lavoro n. 22, CF e P.Iva 01458590385, in persona del legale rappresentante Mauroner Alberto, nato a Mantova il 12.05.1960, residente in Porto Mantovano (Mn), Strada Papa Giovanni XXIII n. 80, codice fiscale MRN LRT 60E12 E897Q, anche quale ausiliario per la pubblicazione sul



portale delle Vendite Pubbliche e con pubblicazione sui siti www.ferraraaste.it, www.veronaaste.it, www.liveaste.it, www.astepay, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche – ex art. 490 cc, alle seguenti condizioni:

LOTTO	Descrizione	Foglio	Mappale	Cat.	Superficie complessiva	Superficie edificabile	Valore base d'asta
1	TERRENO EDIFICABILE + Cabine ENEL	19	603+604	T	38.364 mq.	18.992 mq	€ 2.300.000
		19	473+474	D1	16 + 16	zero	zero
2	TERRENO EDIFICABILE + Cabina ENEL	19	598+601	T	6.686 mq.	3.581	€ 480.000
			475	D1	16	zero	zero

Eventuali ulteriori esperimenti d'asta successivi: |

Versamento corrispettivo dovuto: Versamento, da parte dell'aggiudicatario, del saldo prezzo comprensivo di iva di legge, se dovuta, entro **90 giorni** successivi all'aggiudicazione, direttamente alla procedura alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale che indicherà il curatore o a mezzo assegni circolari da consegnarsi all'atto notarile di trasferimento della proprietà.

Diritti d'asta: Pagamento dei diritti d'asta da parte dell'aggiudicatario direttamente ad Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste, così determinati: **6% oltre IVA**, da € 0,00 a € 30.000,00, da € 30.001,00 fino € 100.000,00; il **4% oltre IVA**, da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00 il **3% oltre IVA**, oltre € 1.000.001,00 il **2% oltre IVA**.

In difetto di versamento dell'intero corrispettivo dovuto la curatela sarà ritenuta libera da qualsivoglia vincolo nei confronti dell'offerente, con facoltà quindi di vendere i beni a terzi e con diritto di trattenere eventuali somme previamente incassate in via definitiva e senza alcun diritto di ripetizione, anche parziale, da parte dell'offerente aggiudicatario.

Tutti i costi ed oneri necessari all'acquisto, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, e sono meglio descritti nel "Contratto per la commercializzazione di Immobili ai fini della vendita" del 30.09.2024, sottoscritto dalla DOMUS Srl con la società _____, con la precisazione che, una volta eseguita la vendita e



riscosso interamente il prezzo, su istanza della curatela il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Le successive formalità saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

In virtù di quanto esposto, il sottoscritto curatore,

CHIEDE

Che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, voglia autorizzare la vendita dei beni immobili di proprietà della procedura, costituiti dai due terreni edificabili con annesse cabine ENEL siti nel Comune di San Giorgio Bigarello, come meglio sopra identificati, affidando le operazioni di vendita al soggetto specializzato Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste, alle seguenti modalità e condizioni:

LOTTO	Descrizione	Foglio	Mappale	Cat.	Superficie complessiva	Superficie edificabile	Valore base d'asta
1	TERRENO EDIFICABILE + Cabine ENEL	19	603+604	T	38.364 mq.	18.992 mq	€ 2.300.000
		19	473+474	D1	16 + 16	zero	zero
2	TERRENO EDIFICABILE + Cabina ENEL	19	598+601 475	T D1	6.686 mq. 16	3.581 zero	€ 480.000 zero

Eventuali ulteriori esperimenti d'asta successivi: I

Versamento corrispettivo dovuto: Versamento, da parte dell'aggiudicatario, del saldo prezzo comprensivo di iva di legge, se dovuta, entro **90 giorni** successivi all'aggiudicazione, direttamente alla procedura alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale che indicherà il curatore o a mezzo assegni circolari da consegnarsi all'atto notarile di trasferimento della proprietà.

Diritti d'asta: Pagamento dei diritti d'asta da parte dell'aggiudicatario direttamente ad Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste, così determinati: **6% oltre IVA**, da € 0,00 a €



30.000,00, da € 30.001,00 fino € 100.000,00; il **4% oltre IVA**, da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00 il **3% oltre IVA**, oltre € 1.000.001,00 il **2% oltre IVA**.

In difetto di versamento dell'intero corrispettivo dovuto la curatela sarà ritenuta libera da qualsivoglia vincolo nei confronti dell'offerente, con facoltà quindi di vendere i beni a terzi e con diritto di trattenere eventuali somme previamente incassate in via definitiva e senza alcun diritto di ripetizione, anche parziale, da parte dell'offerente aggiudicatario.

Tutti i costi ed oneri necessari all'acquisto, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, e sono meglio descritti nel "Contratto per la commercializzazione di Immobili ai fini della vendita" del 30.09.2024, sottoscritto dalla DOMUS Srl con la società _____; nell'elaborato peritale del P.I. Fabrizio Merzari del 9.02.2026 nonché nell'elaborato integrativo del 20.05.2026, con la precisazione che, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, su istanza della curatela il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Le successive formalità saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Con osservanza.

Verona, 16 giugno 2026

Il Curatore
Giovanna Borella

Allegati:

1. Copia contratto stipulato con i
2. Elaborato peritale del 9.02.2026.
3. Integrazione dell'elaborato peritale del 20.05.2026.

