

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**

ELABORATO PERITALE/RELAZIONE

*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 – FORMAZIONE DEI LOTTI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI UBICAZIONE E CONTESTO

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

3. ATTUALI PROPRIETARI, STATUS DEI BENI

4. SITUAZIONI URBANISTICA E CATASTALE

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO

6. POSSIBILITA' DI ALIENAZIONE E/O CESSIONE

7 CONCLUSIONI

PREMESSE

Soggetto incaricato della perizia

Il sottoscritto a.i Fabrizio Merzari, iscritto al ruolo dei periti ed esperti tenuto dalla C.C.I.A.A. di Verona al n. VR-600 ed Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Verona, con studio professionale in Tregnago (VR) Via C. Cipolla n. 85 riceveva nomina in data 02 Ottobre 2025, quale tecnico perito estimatore per elaborare una relazione sullo status di alcuni beni siti nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) di proprietà della Società Domus Srl con sede in Verona C.F./P.I. 00847950235 (Società in Liquidazione Giudiziale CCI n.65/2025).

Svolgimento delle operazioni

In data 3 Novembre 2025 lo scrivente, svolgeva un sopralluogo in loco prendendo visione dei

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



cespiti oggetto di valutazione. Reperita la documentazione tecnica necessaria, fatte le opportune ricerche e verifiche si procedeva con l'espletamento dell'incarico.

Formazione dei lotti

Considerata la finalità dell'incarico non si è provveduto, in questa fase, a procedere alla formazione dei LOTTI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI UBICAZIONE E CONTESTO

1.1. Piena proprietà dei seguenti beni immobili: n. 6 (sei) cabine di trasformazione enel realizzate in attuazione al Piano Urbanistico denominato DO-EST, site all'interno di una lottizzazione di recente realizzazione posta a ridosso del casello autostradale MANTOVA NORD nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) alle Vie Via del Commercio, Via Maestri Del Lavoro salvo più precise e/o da denominarsi.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati comune di San Giorgio Bigarello **Foglio 19 mappali:**

473 categoria catastale D1 Rendita catastale Euro 112,00

474 categoria catastale D1 Rendita catastale Euro 112,00

475 categoria catastale D1 Rendita catastale Euro 112,00

476 categoria catastale D1 Rendita catastale Euro 112,00

477 categoria catastale D1 Rendita catastale Euro 112,00

478 categoria catastale D1 Rendita catastale Euro 112,00

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



2. DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Trattasi di 6 cabine elettriche di distribuzione poste al piano strada, tutte di uguali dimensioni, della tipologia monoblocco la cui struttura è realizzata ad elementi componibili prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato. Le dimensioni dei manufatti sono di mt.3,70 x mt. 3,70 c.a. (alla base) per un'altezza di mt. 2,50 c.a.. Ogni cabina è munita di un portoncino d'accesso in resina oltre a specchietti e griglie di areazione poste sulla parete frontale e la parete posteriore. I manufatti sono stati realizzati a confine con l'area pubblica (marciapiedi, strade e parcheggi di lottizzazione) con ingresso direttamente dalle stesse. Le pareti verticali hanno tutte una colorazione azzurro/blu, griglie e specchietti di aerazioni color grigio chiaro, copertura piana in cemento armato impermeabilizzata da guaina bituminosa ardesiata. All'atto del sopralluogo non si è potuto accedere internamente. E' assodato che al proprio interno risultano installati l'insieme dei dispositivi (conduttori, apparecchiature di misura e controllo, macchinari) dedicati alla trasformazione della tensione a servizio di tutta la lottizzazione. Trattandosi di strutture aventi uno scopo specifico si suppone che le stesse siano conformi alle normative di settore in quanto realizzate seguendo le prescrizioni di enel distribuzione.

3. ATTUALI PROPRIETARI E STATUS DEI BENI

I 6 (sei) cespiti risultano in proprietà per la quota 1/1 alla Società Domus Srl con sede in Verona C.F./P.I. 00847950235 (Società in Liquidazione Giudiziale CCI n.65/2025)

Con scrittura privata autenticata dell'11 Marzo 2009 a firma del Notaio Daniele Molinari di Mantova rep. 70.729 (registrata a Mantova il 01 Aprile 2009 al n. 2905 serie

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



1T e trascritta Mantova in data 02 Aprile 2009 al n. 4016 di R.G. 2323 di R.P.) su detti cespiti è stata costituita “SERVITU' INDUSTRIALE” a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma (RM) Codice C.F./P.I 05779711000

Dall'atto notarile sottoscritto tra DOMUS SRL (concedente) e ENEL DISTRIBUZIONE SPA (cessionario) tra le altre cose si evince quanto segue:

- a) La concedente accorda al cessionario il diritto di collocare, mantenere ed esercire nelle proprie cabine tutte le apparecchiature elettriche che Enel Distribuzione SPA riterrà necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali.
- b) Le cabine resteranno di esclusiva proprietà della concedente a cui spetterà l'onere della manutenzione straordinaria e delle riparazioni o modifiche dovute a difetti o errori di progettazione o costruzione.
- c) L'accesso all'interno delle cabine è riservato esclusivamente al personale dell'ENEL DISTRIBUZIONE SPA.
- d) Le servitù costituite dureranno per tutto il tempo in cui l'ENEL DISTRIBUZIONE SPA o chi per esso, avrà necessità di esercire le apparecchiature installate.

Per una esamina più completa degli impegni e obblighi in capo alla parti si rimanda all'atto di costituzione di servitù sopra citato che si allega alla presente.

4. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE

4.1 Situazione Urbanistica/Edilizia

Le cabine risultato essere state regolarmente edificate contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del P.L “ D 0 EST ” a seguito di convenzione

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



urbanistica tra il Comune di San Giorgio Bigarello (MN) e la Società Domus Srl di Verona. Quanto realizzato trova riscontro nella tavola n. 05/V A.B. -Sottoservizi Tecnologici - (planimetria rete con ubicazione cabine di trasformazione enel) legata al progetto delle opere di urbanizzazione primaria AS BUILT P.L. "D 0 EST"

4.2. Situazione catastale

I sei manufatti risultano regolarmente accatastati. Le planimetrie sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Vista la funzione dei beni, il diritto reale da cui sono gravati (servitù industriale a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA), gli obblighi e gli oneri in capo alla proprietà (in primis IMU ed obblighi di manutenzione straordinaria) si ritiene che gli stessi siano privi di valore in quanto non avrebbero appetibilità alcuna se posti sul mercato singolarmente.

Il valore catastale di ogni singolo cespite risulta invece pari a Euro 7.056,00 (Rendita catastale di Euro 112,00 rivalutata del 5% con applicazione del moltiplicatore 60).

6. POSSIBILITA' DI ALIENAZIONE E/O CESSIONE DEI BENI

Sebbene i beni non abbiano un valore economico anche una cessione a titolo gratuito a terzi diventerebbe problematica in quanto implicherebbe a carico del soggetto che andrebbe ad acquisirli solo ed esclusivamente degli oneri (IMU e manutenzioni straordinarie in primis) senza di fatto avere l'utilizzo del bene.

Si potrebbe valutare di fare un passaggio con Enel Distribuzione per chiedere l'acquisizione a

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



titolo gratuito della proprietà ma ritengo probabile un diniego visto il diritto reale a favore dell'ente già costituito.

Ritengo difficile anche che il Comune di San Giorgio Bigarello si esprima favorevolmente a ad una richiesta di acquisizione, sebbene a titolo gratuito dei cespiti. A tal riguardo ho avuto un confronto con il geom _____, responsabile area tecnica edilizia pubblica del Comune di San Giorgio Bigarello, il quale mi ha fatto presente che la convenzione non prevedeva l'acquisizione da parte del Comune di questi cespiti.

7. CONCLUSIONE

Una volta appurato, e quasi scontato, il diniego da parte di Enel Distribuzione Spa e del Comune di San Giorgio Bigarello di acquisire la proprietà dei cespiti l'unica strada percorribile vista la necessità di cedere e “liberare” la Società Domus di questi beni è quella di cederli ai proprietari dei lotti. Visto che all'interno della lottizzazione alcuni terreni sono stati oggetto di edificazione con la realizzazione di varie unità edilizie mentre altri terreni ad oggi risultano ineditati **si renderebbe necessario acquisire una relazione tecnica che illustri se le 6 cabine prese singolarmente risultino a servizio di alcuni fabbricati e/o diverse aree della lottizzazione o meno.** Questo per arrivare ad un abbinamento aree servite/singola cabina in modo da cedere quest'ultime al proprietario o ai proprietari dei fabbricati e/o lotti a cui sono a servizio.

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



Il sottoscritto Perito Estimatore, nel redarre il presente elaborato peritale, 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. Si rende disponibile per eventuali integrazioni dell'elaborato peritale laddove dovessero emergere elementi tali da richiedere una revisione di alcuni parametri valutativi.

Tutti gli allegati sono parte integrante della presente relazione.

Verona, 09 Febbraio 2026

Il perito

Fabrizio Merzari

ALLEGATI

- A) Estratto catastale con individuazione dei beni
- B) Documentazione fotografica dei cespiti.
- C) Tavola Sottoservizi Tecnologi n. 05/V A.B. (planimetria rete con ubicazione cabine)
- D) Copia atto notaio Daniele Molinari di Mantova rep. 70737 dell'11 Marzo 2009
- E) Elaborato allegato all'atto notaio Daniele Molinari di Mantova rep. 70737

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

