

20/03/2026

**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](mailto:g.borella@braviassociati.com)  
[Pec.giovannaborella@odcecverona.it](mailto: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.lg65.2025verona@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:Pec.lg65.2025verona@pecliquidazionigiudiziali.it)

^^^

**ISTANZA PER LA VENDITA DEGLI UFFICI DI PROPRIETA'  
SITI NEL COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO (MN)**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, la sottoscritta Giovanna Borella, quale curatore della Società DOMUS SRL in Liquidazione Giudiziale,

**PREMESSO CHE:**

1. La DOMUS SRL è proprietaria di diversi beni immobili nel Comune di San Giorgio Bigarello, Mantova, tra cui sette uffici al grezzo situati all'interno della palazzina denominata "Tower Bridge" di via del Commercio nr. 1, così censiti al Catasto Fabbricati:

	Descrizione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Superficie
1	Ufficio in corso di costruzione	19	479	32	F3	247,90
2	Ufficio in corso di costruzione	19	479	33	F3	227,70
3	Ufficio in corso di costruzione	19	479	34	F3	226,70
4	Ufficio in corso di costruzione	19	479	35	F3	277,50
5	Ufficio in corso di costruzione	19	479	36	F3	211,00
6	Ufficio in corso di costruzione	19	479	37	F3	141,00
7	Ufficio in corso di costruzione	19	479	41	F3	242,90



2. I beni sono stati oggetto di valutazione da parte della società Prelios Agency S.p.a., con la quale la DOMUS Srl *in bonis* aveva stipulato, in data 30.09.2024, nell'ambito della procedura di Composizione Negoziata della Crisi che ha preceduto la Liquidazione Giudiziale della Società, un contratto di mandato a vendere per tutto il patrimonio immobiliare della Società – all. 1.

I beni risultano così stimati:

1	Ufficio in corso di costruzione	Euro 136.345,00
2	Ufficio in corso di costruzione	Euro 125.235,00
3	Ufficio in corso di costruzione	Euro 124.685,00
4	Ufficio in corso di costruzione	Euro 152.625,00
5	Ufficio in corso di costruzione	Euro 116.050,00
6	Ufficio in corso di costruzione	Euro 77.550,00
7	Ufficio in corso di costruzione	Euro 133.595,00

3. Per il bene immobile n. 7 risulta

4. Residuano pertanto da vendere gli altri sei uffici e precisamente i numeri da 1 a 6 della tabella riportata al punto 1.
5. Con provvedimento del 17.11.2025, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato ha approvato il Programma di Liquidazione, disponendone la secretazione, con riserva di autorizzare i singoli atti conformi.
6. Ad oggi non risulta nominato il Comitato dei Creditori della procedura.

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](http://www.ferraraaste.it), [www.veronaaste.it](http://www.veronaaste.it), [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it), [www.astepay](http://www.astepay), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche – ex art. 490 cc, alle seguenti condizioni:

Lotto	Descrizione	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Sup.	Valore base d'asta
1	Ufficio in corso di costruzione	19	479	32	F3	247,9	Euro 136.345,00
2	Ufficio in corso di costruzione	19	479	33	F3	227,7	Euro 125.235,00
3	Ufficio in corso di costruzione	19	479	34	F3	226,7	Euro 124.685,00
4	Ufficio in corso di costruzione	19	479	35	F3	277,5	Euro 152.625,00
5	Ufficio in corso di costruzione	19	479	36	F3	211	Euro 116.050,00
6	Ufficio in corso di costruzione	19	479	37	F3	141	Euro 77.550,00

**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 al Fallimento 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 sei uffici 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	Mapp.	Sub.	Cat.	Sup.	Valore base d'asta
1	Ufficio in corso di costruzione	19	479	32	F3	247,9	Euro 136.345,00
2	Ufficio in corso di costruzione	19	479	33	F3	227,7	Euro 125.235,00
3	Ufficio in corso di costruzione	19	479	34	F3	226,7	Euro 124.685,00
4	Ufficio in corso di costruzione	19	479	35	F3	277,5	Euro 152.625,00
5	Ufficio in corso di costruzione	19	479	36	F3	211	Euro 116.050,00
6	Ufficio in corso di costruzione	19	479	37	F3	141	Euro 77.550,00

**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 al Fallimento 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.

Con osservanza.

Verona, 19 marzo 2026

Il Curatore  
Giovanna Borella

Allegati:

1. Copia contratto stipulato con A.

