

PERIZIA ESTIMATIVA ASSEVERATA**Tribunale di Brescia IV Sezione Civile - Fallimentare, Procedure concorsuali ed Esecuzioni****LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 130/2024 e n. 131/2024:**

Debitori: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera**Liquidatore nominato: **Avv. Stefania Frosio**

In data 12 maggio 2025 il Liquidatore della procedura in oggetto Avv. Stefania Frosio incaricava il Geometra Olle Danesi nato a Passirano il 27/09/1956, cod. Fisc. DNSLLR56P27G361U residente a Passirano in via A. Zanardini, 7 con Studio in Passirano in via San Rocco, 25, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3101 di redigere una perizia estimativa asseverata relativamente all'immobile sito nel Comune di Melara Rovigo via Priello, civ. 5

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto della presente stima sono rappresentati da un'abitazione posta su due piani fuori terra e due accessori al piano terra e di un'autorimessa con antistante porticato; il porticato davanti all'autorimessa è da considerarsi accessorio dell'abitazione principale.

Tutti i beni insistono su un'area pertinenziale di circa mq. 380,00

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/6 del signor [REDACTED] ed acquistato in forza di successione ereditaria.

Dati catastali:

I beni immobiliari sono regolarmente censiti al FG. 11 mapp. 7 sub. 4, sub 5 e sub 6

In particolare il Sub. 4 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 5 vani mq. 108

Sub. 5 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza mq. 17

Sub. 6 Bene comune non censibile (area di pertinenza)

FG. 11 mapp. 7 ente urbano di ettari 0.0315.

L'immobile principale risulta essere una porzione di testa di un più ampio fabbricato a schiera; confina a Nord con la via Priello, a est con altro fabbricato a sud con terreni agricoli e a Ovest con unità immobiliare in aderenza.

Il fabbricato è ubicato in zona agricola isolata, in aperta campagna, priva di servizi in prossimità, nel territorio comunale di Melara (RO)

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI

L'immobile principale rappresentato dall'unità abitativa, come precedentemente accennato è posta su due piani fuori terra; ha una superficie lorda di mq 51,45 per ogni piano per cui la superficie totale è di mq. 102,90 oltre ad un piccolo balcone di circa mq. 2 al piano primo sulla facciata Sud.

La scala di comunicazione fra i due piani è in legno verniciato color noce, il tetto a copertura del primo piano è a vista a doppia falda in legno color noce.

L'intero fabbricato è stato costruito presumibilmente verso la fine del 1800 primi anni del 1900, e comunque prima del 01/09/1967; in data 29/03/1986 con prot. 1312 è stata presentata una pratica edilizia per modifiche interne, la realizzazione di un bagno e di una intercapedine,.

In data 18/12/1996 con prot. 63 è stata richiesta ed ottenuta una sanatoria per opere relative alla forometria modificata e la sostituzione di un solaio interno. la porzione di fabbricato oggetto ha subito una parziale ristrutturazione nel 2014.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde ai titoli edilizi precedentemente elencati.

I lavori hanno comportato una diversa distribuzione interna degli spazi, e la messa in opera di nuovo impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e caloriferi in ghia a colonna. Sono stati posati nuovi pavimenti in ceramica sia al piano terra che al piano primo e sono stati rifatti gli intonaci ora al civile tinteggiati con tempera bianca,

Anche i serramenti sono stati sostituiti completamente, essi sono stati eseguiti in legno massello e vetro-camera, solo ai serramenti della facciata Nord sono stati aggiunti serramenti in alluminio con vetro doppio colore bianco mentre i serramenti sulla facciata Sud sono provvisti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di ante d'oscuro in legno; i due serramenti sulla facciata Est sono in alluminio color bianco, le porte interne in legno tamburato color noce, il portoncino d'ingresso è in legno di modesta fattura ed abbastanza ammalorato.

Esternamente il fabbricato è finito con intonaco semicivile abbastanza disomogeneo e di colori diversi fra le facciate; colore giallo ocra le facciate Nord, Est ed il piano primo Sud, mentre la facciata al piano terra a Sud è di colore bianco.

Le gronde sono in legno la copertura del tetto con coppi a canale e lattonerie in lamiera preverniciata testa di moro.

Il locale accessorio, edificato anch'egli prima del 01/09/1967, denominata legnaia sugli elaborati grafici in verità risulta essere una lavanderia con pavimento in ceramica internamente, esso ha una superficie di mq. 13,12 ed è costituito da muratura in laterizio intonacata sia dentro che fuori con intonaco civile e tinteggiatura bianca. Il tetto inclinato ad un'unica falda è costituito da travetti a T prefabbricati con interposti tavelloni in laterizio, la copertura in coppi a canale.

L'autorimessa, realizzata con regolare permesso di costruire 3/14 in data 03/06/2014 prot. N. 2647 e successiva variante con D.I.A. n° 54/S/14 in data 11/09/2014 prot. 4251. È stata costruita su demolizione di un fabbricato esistente oggetto di Sanatoria n° 63 del 18/12/1996, essa è costituita da una struttura in ferro e pareti e copertura con pannelli sandwich isolati da cm 5 di spessore, essa ha una superficie di mq. 17,50.

La copertura dell'autorimessa fa corpo unico con la copertura del portico antistante che ha una superficie di mq. 12,00. La pavimentazione interna all'autorimessa è in ceramica mentre quella del portico esterno in cemento lisciato.

I serramenti dell'autorimessa sono in ferro leggero mentre la basculante, ad apertura manuale è in lamiera preverniciata.

Per i fabbricati oggetto di perizia non si è reperita l'agibilità e tantomeno la certificazione energetica.

CRITERI E PARAMETRI DI STIMA**Metodo utilizzato:**

Metodo Comparativo Diretto con confronto di valori di mercato locali, integrato dal criterio del valore di trasformazione (deprezzato) per le componenti edilizie non immediatamente comparabili per ubicazione o destinazione d'uso.

Parametri di mercato locali;

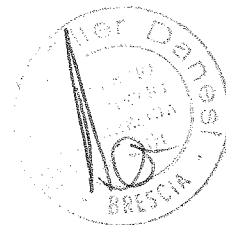
- Zona: Comune di Melara (RO) – frazione agricola isolata
- Categoria A/4 – Classe 1:
- Valori di mercato in zona compresi tra € 350/mq e € 550/mq per immobili ristrutturati
- Deprezzamenti fino al 40% per ubicazione agricola, isolamento, assenza servizi
- Categoria C/6 (autorimesse): € 200–250/mq
- Accessori/lavanderie: valutati con coefficiente 0,3–0,5 rispetto al valore abitativo
- Area pertinenziale scoperta: considerata accessoria gratuita (bene comune non censibile)

VALUTAZIONE ANALITICA

Valori attribuiti:

- Abitazione (mq. 102,90): € 300/mq → € 30.870,00
- Balcone (mq. 2): € 100/mq → € 200,00
- Lavanderia: mq. 13,12 x € 120/mq → € 1.574,00
- Autorimessa: mq. 17,50 x € 200/mq → € 3.500,00
- Portico: mq. 12,00 x € 60/mq (coeff. 0.3) → € 720,00

Totale lordo stimato: € 36.864,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezamenti applicati:

- Ubicazione isolata: -30%
- Estetica esterna disomogenea e portone degradato: -10%
- Età del fabbricato: -10%

Totale deprezzamenti cumulativi stimati: ~35%

Valore dopo deprezzamento: circa € 23.960,00

Arrotondamento prudenziale e valori accessori minori →

VALORE FINALE ATTRIBUITO: € 29.500,00

MOTIVAZIONE DEL VALORE

Il valore è stato determinato tenendo conto di:

- Caratteristiche costruttive e tipologia edilizia
- Ubicazione in zona agricola isolata
- Stato di manutenzione e ristrutturazioni (2014)
- Confronti con vendite locali simili
- Appetibilità limitata per residenza ordinaria

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto:

Ritenuto di aver valutato, tutti gli elementi necessari che contribuiscono a determinare il valore degli immobili in questione, tenuto conto dei prezzi di mercato attribuiti o compravenduti di beni analoghi, tenuto conto del tipo di costruzione, delle superfici, dell'ubicazione, valutate inoltre tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, le varie ristrutturazioni avvenute negli anni il sottoscritto Geometra Danesi Oller ritiene di attribuire attualmente un valore per i fabbricati sopra descritti un valore complessivo di € 29.500,00 (Ventinovemilacinquecento/00)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

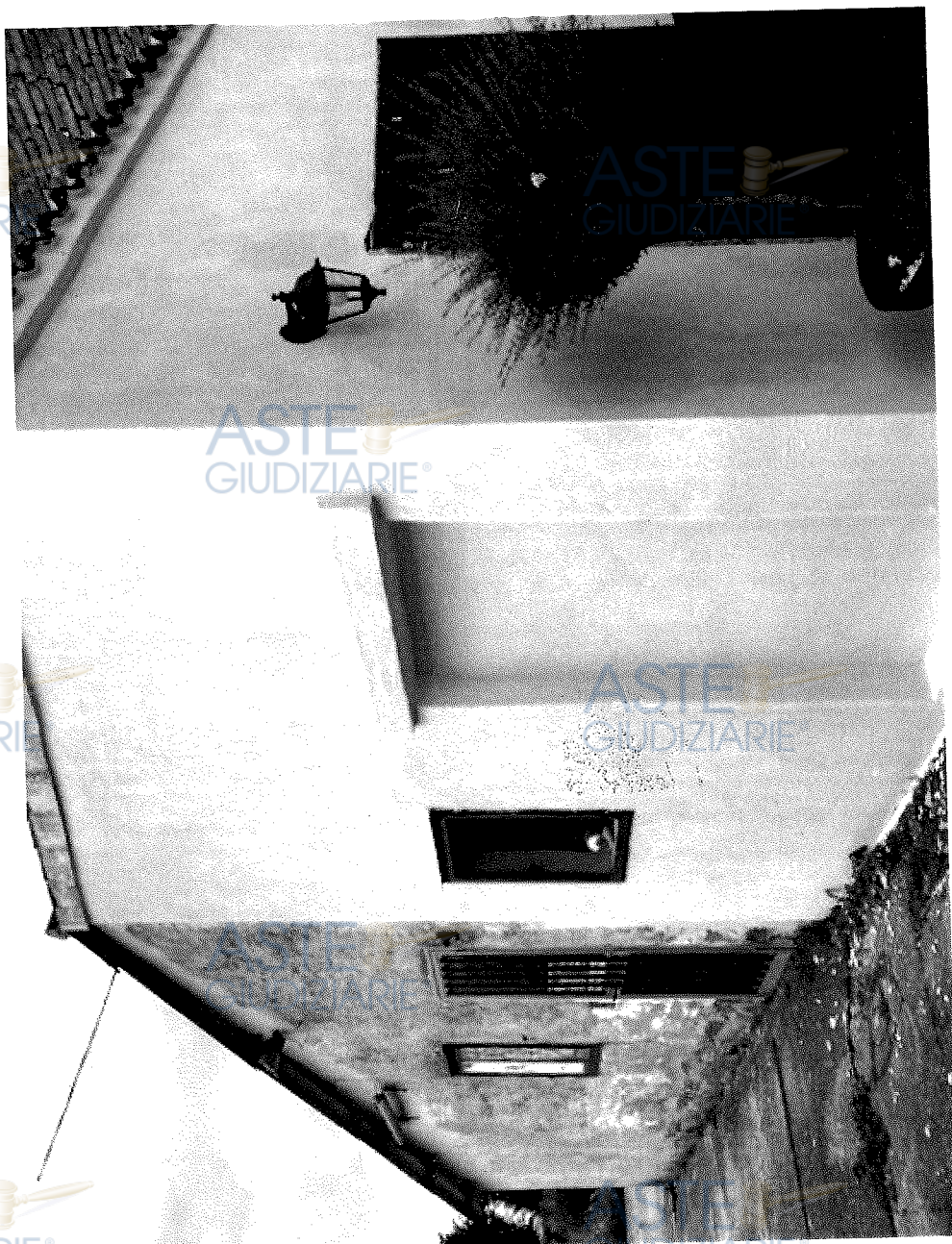
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

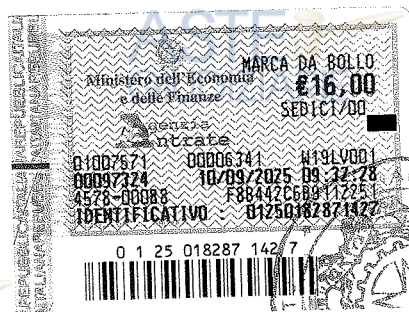
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque il giorno ventinove
del mese di settembre (29.09.2025).

In Rovato nel mio studio in via Solferino al civico numero 16.

Avanti a me Dottor Enrico Tabalappi, Notaio in Rovato, iscritto presso il Collegio Notarile di
Brescia, è presente il signor:

DANESI OLLER nato a Passirano (Bs) il giorno 27 settembre 1956, residente a Passirano
(Bs) via A. Zanardini nr. 7;

Codice Fiscale: DNS LLR 56P27 G361U;

avente Studio in Passirano (Bs) via San Rocco nr. 25;

regolarmente iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 3101.

Detto componente della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato
la relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il Componente il quale presta quindi il
giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le
funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho redatto il presente verbale del quale ho dato lettura al Componente
che lo approva e con me lo sottoscrive.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di pugno da me notaio su una pagina.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®