

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione IV civile

Liquidazione controllata del patrimonio

N. 87/2025



LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Antonio Giovanni Grassi

Perizia di Stima – Beni IMMOBILI a Iseo (BS)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV civile

Liquidazione controllata del patrimonio

N. 87/2025

* * * * *

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato perito dal liquidatore della procedura in epigrafe con l'incarico di effettuare una stima dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare oggetto delle procedure espone quanto segue.

1. Sommario

1.	Sommario	2
1.	Identificazione e dati catastali	3
2.	Descrizione	4
2.1	Unità residenziale a Iseo via Silvio Bonomelli n. 102, foglio NCT 16 mapp, 11 sub 3.....	4
2.1	Autorimessa/Cantina a Iseo via Silvio Bonomelli n. 102, foglio NCT 16 mapp, 11 sub 4.....	5
3.	Stato di possesso	6

4.	formalità, vincoli e oneri cancellabili	10
5.	formalità, vincoli e oneri non cancellabili	12
6.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	12
7.	Valutazione	13

I beni immobili oggetto della presente relazione sono **un fabbricato residenziale con autorimessa in Comune di Iseo ed alcuni terreni limitrofi.**

1. Identificazione e dati catastali

La presente relazione è stata focalizzata sui soli immobili elencati di seguito su indicazione del Liquidatore. Non è stata effettuata specifica indagine volta ad individuare la presenza di eventuali ulteriori proprietà a livello nazionale (visura in conservatoria con tale obiettivo) ma dalle indagini effettuate non sono emersi elementi che indichino la presenza di ulteriori immobili, oltre a quelli individuati dalla certificazione notarile ventennale.

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati ed a quello terreni gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	foglio	map	sub	Categoria/ Qualità	Qualità/ Classe	Consistenza	superfici e Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Iseo	16	11	3	A/7	4	10,5 vani	294 mq	813,42		via Silvio Bonomelli n. 102 T-1-2		Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1
Iseo	16	11	4	C/6	4	45 mq	43 mq	120,85		via Silvio Bonomelli n. 102 T		Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1
Iseo	16	159	-	Pascolo	U	3460		4,47	1,97			Usufrutto 1/1 1/2 proprietà Nuda Proprietà 1/2 Usufrutto 1/2
Iseo	16	12	-	bosco ceduo	2	910		0,94	0,28			Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1
Iseo	16	13	-	bosco ceduo	2	1500		1,55	0,46			Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1
Iseo	16	156	-	bosco ceduo	2	3830		9,96	1,19			Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1
Iseo	16	157	-	bosco ceduo	2	5070		5,24	1,57			Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1

Nota: la proprietà catastale del mappale 159 è errata. Quella corretta secondo conservatoria è quella indicata al capitolo “stato di possesso”.

2. Descrizione

2.1 Unità residenziale a Iseo via Silvio Bonomelli n. 102, foglio NCT 16 mapp. 11 sub 3

L’immobile in oggetto in realtà comprende due unità residenziali di fatto distinte ed indipendenti, oltre ad un solaio e ad un locale definito ripostiglio.

A piano terra è ubicata una prima unità residenziale alla quale si accede da un vano scale o dal portico antistante, composta da soggiorno/cucina, disimpegno, servizi e due camere da letto. È presente inoltre un locale lavanderia accessibile dall’esterno.

Al primo piano è presente la seconda unità residenziale, indipendente dalla

prima, dotata di cucina, soggiorno, tre camere da letto, disimpegno e servizi.

È presente inoltre un ampio sottotetto indiviso con un piccolo vano.

In corpo separato è presente un ambiente definito catastalmente “ripostiglio”; in realtà si tratta di una specie di taverna con parete vetrata con vista e cucina (priva di servizi).

Adiacente al fabbricato principale, in lato Est/Sud Est, su sedime del mappale 159 è presente un corpo di fabbrica non accatastato, non autorizzato, composto da due ambienti con due pareti contro terra.

A cavallo (indicativamente) dei mappali 159 e 157 è presente un pollaio, anch'esso non accatastato e non autorizzato.

In adiacenza al “ripostiglio”, su lato Est/Sud Est, è presente una tettoia, anch'essa non accatastata e non autorizzata.

Per quanto concerne l'unità residenziale, i pavimenti sono in ceramica al piano terra ed in marmo al primo piano, gli infissi sono in PVC, il riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL e radiatori in ghisa o acciaio.

In generale il livello di finitura è buono.

Lo stato di fatto è conforme (con le eccezioni sopra evidenziate) alle planimetrie catastali.

2.1 Autorimessa/Cantina a Iseo via Silvio Bonomelli n. 102, foglio NCT 16 mapp. 11 sub 4

Si tratta dell'autorimessa/cantina di pertinenza delle abitazioni di cui al punto precedente, integrata con la stessa abitazione e con finiture analoghe.

3. Stato di possesso

In allegato (All. 8) è visibile relazione notarile ventennale dalla quale risulta che:

le unità immobiliari di cui al foglio 16/NCT mappale 11 subb. 3 e 4 nonché le aree di cui al foglio 16 mappali 12, 13, 156 e 157 sono di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di:

- [redacted]
[redacted] per l'intera nuda proprietà;
- [redacted]
[redacted], per l'intero diritto di usufrutto vitalizio;

l'area di cui al foglio 16 mappale 159 di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di:

- [redacted], predetta, per la quota di 112 (un mezzo) di nuda proprietà;
- [redacted]
[redacted], per la quota di 112 (un mezzo) di nuda proprietà;
- [redacted] per l'intero diritto di usufrutto vitalizio.

Al momento del sopralluogo l'appartamento al primo piano risultava occupato

[redacted]
[redacted], in forza di contratto di locazione allegato – All. xxx).

La relazione notarile ventennale riporta che “nell'estratto mappa di Catasto Terreni, intercluso tra i beni in oggetto, risulta esserci altresì il mappale 158 (*rappresentato solamente nell'estratto mappa ma non rappresentato in alcuna planimetria catastale del fabbricato in oggetto*); detto mappale 158 è privo di intestazione e risulta identificato infatti solamente a Catasto Terreni come ente urbano di ha 0.00.09; a tale proposito, nell'atto di compravendita in data 13 marzo 1986 n. 35347/16810 di repertorio notaio Francesco Bonardi, infra meglio citato, relativamente al fabbricato in oggetto (all'epoca censito al foglio 9 mappale 3147 subb. 1 e 2) si precisa che " ... il predetto fabbricato risulta anche censito nel N.C.T.R. ai mapp.li 11 e 158 del foglio 16 ... ”

Si evidenzia che il fabbricato individuato dal mappale 158 non è indicato nelle planimetrie catastali perché non esiste più, è stato abbattuto in base a pratica edilizia 105 del 2006, originata da procedimento per illeciti edilizi promosso dal Comune di Iseo.

I predetti [REDACTED]

[REDACTED] sono divenuti proprietari dei beni in oggetto in forza dei titoli citati di seguito:

- In forza di atto di compravendita in data 6 giugno 1967 n. 9363/4295 di repertorio notaio Francesco Bonardi, registrato a Palazzolo il 15 giugno 1967 al n. 380 volume 13 e trascritto a Brescia in data 28 giugno 1967 ai nn. 11347/8060 i signori [REDACTED], e [REDACTED] 1931 hanno acquistato, per la rispettiva quota di 2/4 (due quarti) ciascuno, la piena ed esclusiva proprietà degli originari terreni in oggetto,

su parte dei quali è stato altresì edificato anche il fabbricato in oggetto.

- In forza di atto di compravendita in data 13 marzo 1986 n. 35347/16810 di repertorio notaio Francesco Bonardi, registrato a Chiari il 26 marzo 1986 al n. 275 volume 14 e trascritto a Brescia in data 21 aprile 1986 ai nn. 9506/6705 il predetto [REDACTED] ha venduto la quota di 2/4 (due quarti) di piena proprietà di tutti i beni in oggetto a:

[REDACTED], che ne ha acquistato il diritto di usufrutto vitalizio;

[REDACTED], e

[REDACTED]
[REDACTED] che ne hanno acquistato la rispettiva quota di 1/4 (un quarto) di nuda proprietà ciascuno;

la [REDACTED], riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, ha venduto la quota 2/4 (due quarti) di nuda proprietà dei beni in oggetto a: [REDACTED],

che ne hanno acquistato la rispettiva quota di 1/4 (un quarto) di nuda proprietà ciascuno. *A seguito di detto atto, pertanto, risultano proprietari di tutti i beni in oggetto: -* [REDACTED]

[REDACTED], predetti, per la rispettiva quota di 2/4 (due quarti) di nuda proprietà ciascuno; - [REDACTED], per l'intero diritto di usufrutto vitalizio.

- In forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 14 Ottobre 1996 n. 304 di repertorio, registrato a Brescia il 31 ottobre 1996 al n. 9254 e trascritto a Brescia il 3 Aprile 1997 ai nn.

10492/7229 (cui è seguita nota in rettifica trascritta a Brescia in data 17 Giugno 2006 ai nn. 32538/19065), *l'intera nuda proprietà* dei beni in oggetto (ad eccezione del mappale 159 che non è stato oggetto di detto trasferimento) è stata trasferita dai predetti [REDACTED]

[REDACTED] a favore di: [REDACTED]

[REDACTED] che ne hanno acquistato la rispettiva quota di 2/4 (due quarti) di nuda proprietà ciascuno.

- In forza di atto di compravendita in data 14 giugno 2006 n. 77283/7621 di repertorio notaio Francesco Trapani, registrato a Brescia il 26 giugno 2006 al n. 5337 e trascritto a Brescia in data 30 giugno 2006 ai nn. 35031/20676 i [REDACTED] hanno venduto *l'intera nuda proprietà* dei beni in oggetto (ad eccezione del mappale 159 che non è stato oggetto di detta compravendita) al [REDACTED]
- in forza della successione legittima del [REDACTED], deceduto il 30 novembre 2023 (denuncia di successione registrata a Brescia il 30 ottobre 2024 al n. 456278 volume 88888 e trascritta a Brescia in data 26 novembre 2024 ai nn. 52902/36825, precisandosi che il figlio [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto in data 22 febbraio 2024 n. 86061/38972 di repertorio, registrato a Brescia il 26 febbraio 2024 al n. 8398 serie 1T e trascritto a Brescia in data 26 febbraio

2024 ai nn. 8140/5860), le rispettive quote di proprietà dei beni in oggetto in capo al de cuius e più precisamente:

* *l'intera nuda proprietà* dei beni di cui al mappale 11 subb. 3 e 4 ed ai mappali 12, 13156 e 157

* *la quota di 112 (un mezzo) di nuda proprietà* del mappale 159 si è devoluto a favore della moglie [REDACTED]

Relativamente a tale successione si precisa che risulta inoltre trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore della predetta [REDACTED] in forza di atto in data 28 dicembre 2023 n. 33183/11332 di repertorio notaio Francesco Saverio Iannasso, trascritto a Brescia in data 29 dicembre 2023 ai nn. 58874/40977

4. formalità, vincoli e oneri cancellabili

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 30 giugno 2006 ai nn. 35032/7791 a favore di "BANCA POPOLARE DI CREMA" con sede in Crema (CR), codice fiscale: 04114050968 a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto in data 14 giugno 2006 n. 77284/7622 di repertorio notaio Francesco Trapani per la somma capitale di euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero}, durata anni 10 (dieci), ipoteca iscritta sino alla concorrenza di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) contro i predetti [REDACTED] [REDACTED] (per la nuda proprietà) e contro [REDACTED] (per il diritto di usufrutto vitalizio}, gravante l'intera piena proprietà dei beni in oggetto ad eccezione del mappale 159 che pertanto non risulta

- gravato da detta formalità;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia in data 9 ottobre 2013 ai nn. 33636/23303 a favore di "AUTOSYSTEM S.P.A." con sede in Pordenone (PN), codice fiscale: 01030610933 in dipendenza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 9 settembre 2013 n. 832 di repertorio, contro il predetto [REDACTED] gravante l'intera nuda proprietà dei beni in oggetto ad eccezione del mappale 159 che pertanto non risulta gravato da detta formalità;
 - IPOTECA DERIVANTE. DA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Brescia in data 8 aprile 2022 ai nn. 16016/3120 a favore dell'"AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma (RM), codice fiscale: 13756881002 in dipendenza di provvedimento emesso dal predetto Ente in data 7 aprile 2022 n. 5416/2222 di repertorio, per la somma capitale di euro 402.470,09 (quattrocentoduemilaquattrocentosettanta virgola zero nove), ipoteca iscritta sino alla concorrenza di euro 804.940, 18 (ottocentoquattromilanovecentoquaranta virgola diciotto) contro il [REDACTED], gravante l'intera nuda proprietà dei beni di cui al mappale 11 subb. 3 e 4 ed ai mappali 12, 13, 156 e 157, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà del mappale 159;
 - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA trascritta a Brescia in data 23 maggio 2025 ai nn. 23480/16203 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA APERTURA DELLA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI
[REDACTED]', sentenza emessa dal Tribunale di Brescia in
data 8 maggio 2025 n. 186 di repertorio, contro la predetta [REDACTED]
[REDACTED], gravante l'intera nuda proprietà dei beni di cui al mappale 11
subb. 3 e 4 ed ai mappali 12, 13, 156 e 157, nonché la quota di 1/2 (un
mezzo) di nuda proprietà del mappale 159.

5. formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Dalle indagini e dai documenti a disposizione non sono emerse formalità,
vincoli e oneri non cancellabili

6. Regolarità edilizia e urbanistica

In base alle pratiche edilizie che il Comune è stato in grado di reperire a seguito
di accesso agli atti, Il fabbricato in oggetto, complessivamente risulta edificato
in forza di:

- pratica edilizia n. 177 del 1966 in cui veniva autorizzata la costruzione
originale del corpo di fabbrica principale
- Pratica edilizia 105 del 2006 con cui vengono regolarizzate alcune
difformità rilevate dal Comune e ne vengono eliminate fisicamente altre

Rispetto allo stato di fatto si evidenzia quanto segue.

La pratica edilizia del '66 autorizza un fabbricato sostanzialmente diverso
rispetto a quello realizzato. Si vedano in proposito le tavole allegate. Si noterà
che tutto il volume autorizzato nel sottosuolo nei fatti non è stato realizzato.
Tuttavia l'agibilità collegata a tale pratica edilizia e le planimetrie catastali
depositate nel 1969 descrivono quanto realizzato e non quanto autorizzato. Per

tale ragione l'ufficio tecnico comunale ritiene che il fabbricato possa essere considerato regolare.

La pratica edilizia del 2006 sana le difformità ancora presenti (abbattimento locale accessorio lato nord ovest e recepimento presenza lavanderia a piano terra, e "ripostiglio" in corpo distaccato) con l'eccezione di:

- Adiacente al fabbricato principale, in lato Est/Sud Est, su sedime del mappale 159 è presente un corpo di fabbrica non accatastato, non autorizzato, composto da due ambienti con due pareti contro terra, una contro il fabbricato principale ed una che dà sul cortile.
- A cavallo (indicativamente) dei mappali 159 e 157 è presente un pollaio, anch'esso non accatastato e non autorizzato.
- In adiacenza al "ripostiglio", su lato Est/Sud Est, è presente una tettoia, utilizzata come legnaia, anch'essa non accatastata e non autorizzata.

7. Valutazione

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al paese/città e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali e comparazione con transazioni avvenute nella zona per immobili analoghi.

Va inoltre tenuto conto del fatto che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva.

Si è tenuto inoltre conto, per quegli immobili la cui proprietà risulta frazionaria,

della minore appetibilità di detti immobili. I valori ricavati sono esposti nella tabella nella pagina a seguire.

Altri fattori specifici che hanno influenzato la valutazione sono:

- di competenza della procedura è la sola nuda proprietà, poiché l'usufrutto vitalizio è di terzi. Per il calcolo del valore residuo si è tenuto conto dell'età dei terzi secondo tabelle di legge.
- è presente un contratto di locazione debitamente registrato, concesso dall'usufruttuaria a terzi, ragionevolmente opponibile ad eventuali acquirenti della nuda proprietà. Il primo quadriennio del contratto scadrà nel 2027.

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).

Comune	foglio	map	sub	Categoria/ Qualità	Qualità/ Classe	Consistenza	superfici e Catastale	Proprietà secondo Ufficio di Pubblicità Immobiliare	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell' intero in piena proprietà	valore di competenza della procedura	Valore della sola nuda proprietà (usufruttuaria 91enne)	Valore per vendita forzata e per condizioni di proprietà frazionata	Valore tenuto condo del contratto di locazione in essere	Lotti
Iseo	16	11	3	A/7	4	10,5 vani	294 mq	Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1	301,08	1.100,00	331.188,00	331.188,00	281.509,80	211.132,35	200.575,73	1,00
Iseo	16	11	4	C/6	4	45 mq	43 mq	Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1	57,00	385,00	21.945,00	21.945,00	18.653,25	13.989,94	13.290,44	
Iseo	16	159	-	Pascolo	U	3460		Usufrutto 1/1 1/2 Nuda Proprietà Nuda Proprietà 1/2	3.460,00	0,50	1.730,00	865,00	735,25	441,15	441,15	2,00
Iseo	16	12	-	bosco ceduo	2	910		Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1	910,00	0,30	273,00	273,00	232,05	174,04	174,04	3,00
Iseo	16	13	-	bosco ceduo	2	1500		Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1	1.500,00	0,30	450,00	450,00	382,50	286,88	286,88	
Iseo	16	156	-	bosco ceduo	2	3830		Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1	3.830,00	0,50	1.915,00	1.915,00	1.627,75	1.220,81	1.220,81	4,00
Iseo	16	157	-	bosco ceduo	2	5070		Usufrutto 1/1 Nuda Proprietà 1/1	5.070,00	0,50	2.535,00	2.535,00	2.154,75	1.616,06	1.616,06	
217.605,11																

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Il perito

Brescia 8/04/2026



Dott. Ing. Ignazio Biserni

Elenco allegati:

- 1) Tabella riassuntiva immobili e valutazioni
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Estratti di mappa ed Immagini aeree
- 5) Immagini fotografiche
- 6) Relazione notarile ventennale
- 7) Pratiche edilizie autorizzative
- 8) Contratto di locazione
- 9) Atti di provenienza