



**ELTRO s.r.l. in liquidazione**  
**Via XXVIII Maggio, 4**  
**25065 LUMEZZANE (BS)**



**Liquidazione Giudiziale n. 183/23**



**PERIZIA DI STIMA**  
**degli immobili**  
**di proprietà della società**



stefano monteverti  
geometra

rotonda paolo VI, 14 - 25080 mazzano (bs)  
tel. 338 1049318 - studio@monteverdi.it



## INCARICO

Il sig. Avv. Pierpaolo Camadini, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale Eltro S.r.l. in liquidazione n. 183/2023, ha conferito in data 4 agosto 2025 incarico al geom. Stefano Monteverdi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3729 e con studio professionale a Mazzano (BS) in rotonda Paolo VI 14, di provvedere alla valutazione degli immobili di proprietà della soc. ELTRO s.r.l. in liquidazione.

### \*\*\*\*\* MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate dell'immobile e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale.

Presso lo stesso Ente si è provveduto nel medesimo tempo anche alla verifica della situazione patrimoniale con l'individuazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sull'immobile stesso.

Non si è provveduto alla verifica della conformità edilizia attraverso la visione della documentazione depositata agli atti del Comune di Sarezzo in quanto alla richiesta di accesso agli atti presentata ancora in data 5/8/2025, il Comune a tutt'oggi non ha ancora messo a disposizione la documentazione richiesta.

Si ritiene comunque che la situazione edilizia sia sufficientemente delineata, come descritto nel successivo paragrafo "CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI".

### \*\*\*\*\* IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia, risultanti nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio, sono i seguenti, suddivisi per la diversa intestazione catastale:

#### **a) ELTRO S.R.L. (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1**

##### Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	22	113	3	Lastrico solare F/5		mq 460	
		113	25	In corso di def. F/4			
		113	40	In corso di def. F/4			

#### **b) ELTRO - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 00880910179) proprietaria per 160/580**

##### Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	34	175	42	Area urbana F/1		mq 166	

#### **c) SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1**

##### Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	8	6840		Area urbana F/1		mq 0 (o 217)	
	8	6841		Area urbana F/1		mq 0 (o 62)	

8	6842		Area urbana F/1	mq 0 (o 43)
10	54	25	Area urbana F/1	
10	54	26	Area urbana F/1	
13	509	7	Area urbana F/1	mq 110
22	173	17	Area urbana F/1	mq 113
34	175	41	Area urbana F/1	mq 87

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
16	692	Prato	3	63	0,18	0,16
	696	Prato	3	7	0,02	0,02
18	376	Prato	2	50	0,15	0,14
	379	Prato	2	70	0,22	0,20
20	374	Prato	3	80	0,23	0,21
	301	Prato	3	10	0,03	0,03
35	310	FU da acc		95	-	-
	186	Incolto prod	2	86	0,04	0,01
	187	Bosco ceduo	2	240	0,25	0,07
	196	Prato	2	150	0,46	0,43
	299	Prato	2	79	0,24	0,22

**Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	32	257	39	C/6	1	mq 22	85,22
		257	40	C/6	1	mq 14	54,23
		257	41	C/6	1	mq 14	54,23
		257	42	C/6	1	mq 19	73,60
		257	43	C/6	1	mq 14	54,23
		257	44	C/6	1	mq 14	54,23
		257	45	C/6	1	mq 14	54,23
		257	46	C/6	1	mq 19	73,60
		257	47	C/6	1	mq 14	54,23
		257	48	C/6	1	mq 14	54,23
		257	49	C/6	1	mq 14	54,23
		257	50	C/6	1	mq 19	73,60
		257	51	C/6	1	mq 14	54,23
		257	52	C/6	1	mq 14	54,23
		257	53	C/6	1	mq 26	100,71
		257	54	C/6	1	mq 24	92,96
		257	55	C/6	1	mq 31	120,08
		257	69	C/6	1	mq 15	58,10
		257	70	C/6	1	mq 15	58,10
		257	71	C/6	1	mq 15	58,10
		257	72	C/6	1	mq 15	58,10
		257	73	C/6	1	mq 15	58,10
		257	74	C/6	1	mq 15	58,10
		257	75	C/6	1	mq 15	58,10
		257	78	C/6	1	mq 15	58,10
		257	79	C/6	1	mq 15	58,10
		257	80	C/6	1	mq 15	58,10
		257	81	C/6	1	mq 15	58,10
		257	82	C/6	1	mq 15	58,10
		257	83	C/6	1	mq 15	58,10
		257	84	C/6	1	mq 15	58,10
		257	85	C/6	1	mq 15	58,10
		257	86	C/6	1	mq 23	89,09
257	87	C/6	1	mq 17	65,85		
257	88	C/6	1	mq 17	65,85		
257	89	C/6	1	mq 17	65,85		
257	90	C/6	1	mq 17	65,85		
257	91	C/6	1	mq 17	65,85		
257	92	C/6	1	mq 17	65,85		
257	93	C/6	1	mq 17	65,85		

**Catasto Terreni del Comune di Sarezzo (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
32	342	Semin Irr	1	810	7,11	4,18

**Catasto Fabbricati del Comune di Torbole Casaglia (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	3	355	3	D/1 Area urbana F/1 Area urbana F/1 Area urbana F/1 Area urbana F/1		mq 380 mq 1.650 mq 524 mq 4.440	30,99
		355	9				
		355	503				
		355	504				
		61	11				
	14						

**Catasto Terreni del Comune di Torbole Casaglia (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
3	352	Rel acq es	1	190	-	-
3	354	Rel acq es		70	-	-
3	356	Semin Irr		2.626	12,21	25,77
14	106	Incolto ster		3.650	-	-

**d) ELTRO S.P.A. (CF 00880910179)**  
**proprietaria per 11.465.523/20.000.000**

**Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	32	257	15	D/1 Area urbana F/1		mq 2.325	134,28
		257	16				

**e) ELTRO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (CF 00880910179)**  
**proprietaria per 57.385/100.000.000**

**Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	32	257	15	D/1 Area urbana F/1		mq 2.325	134,28
		257	16				

**f) SOC ELTRO SRL CON SEDE IN LUMEZZANE (CF non presente)**  
**proprietaria per 1/1**

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
35	197	Bosco ceduo	3	20	0,01	0,01
	333	Prato	3	100	0,28	0,26
	350	Bosco ceduo	3	35	0,03	0,01
	351	Bosco ceduo	3	30	0,02	0,01
11	274	Prato	2	3	0,01	0,01



**g) SOC. ELTRO DEI F.LLI TROMBINI GIACOMO ED AUGUSTO S.N.C. CON SEDE IN LUMEZZANE (CF non presente) nuda proprietaria per 1/1**

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
8	366	Prato arbor	2	173	0,54	0,49
	367	Prato arbor	2	17	0,05	0,05
	368	Prato	2	135	0,42	0,38
	369	Prato	2	15	0,05	0,04

**Nota:**

Usufruttuarie parziali sono le sig.n. [REDACTED] (dati di nascita e CF non presenti)

**h) ELTRO SRL (CF 01004910467) - proprietaria per 1/1**

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	34	217	15	Area urbana F/1		mq 86	
		217	16	Area urbana F/1		mq 56	

**i) DITTA ELTRO S.R.L. CON SEDE IN LUMEZZANE (CF non presente) proprietaria per 1/1**

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	34	217	14	Area urbana F/1		mq 35	
		graff. 218	21				
		217	13	Area urbana F/1		mq 45	
		graff. 218	20				

**l) SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ELTRO CON SEDE A LUMEZZANE (CF non presente) proprietaria per 1/1**

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	35	198	10	D/1			21,00
			11	D/1			95,00
			21	Area urbana F/1		mq 130	

\*\*\*\*\*

## INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra elencati possono essere sostanzialmente suddivisi in due tipologie:

- la prima, che raggruppa immobili dotati di propria autonomia funzionale e che possono essere considerati di valore e che quindi sono compresi nella presente perizia attribuendo a essi il valore di mercato;
- la seconda, che raggruppa invece unità immobiliari residuali di interventi edilizi precedenti, che per una serie di motivi sono rimasti in carico alla società invece di essere assegnati all'utilizzatore finale.

Nella prima tipologia di immobili sono compresi solo i 40 posti auto in Comune di Sarezzo (mapp. 257 subb. vari).

Nella presente perizia questi sono assoggettati alla ricerca degli atti di provenienza, all'esame delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti e alla verifica della conformità edilizia e catastale, oltre alla loro descrizione e valutazione.

Tutti gli altri immobili ricadono nella seconda tipologia.

In considerazione del fatto che ai fini della presente perizia hanno valore nullo, per questi si provvederà, come concordato in sede di formalizzazione dell'incarico, alla loro individuazione e alla loro sommaria descrizione, evitando le ricerche, gli esami e le verifiche fatte invece per gli immobili di cui alla prima tipologia ritenuti inutilmente gravosi.

\*\*\*\*\*

Firmato Da: Pierpaolo Camasutti Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1c70e67



**1 - POSTI AUTO A SAREZZO**

Gli immobili che fanno parte di questo gruppo sono i seguenti:

**Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	32	257	39	C/6	1	mq 22	85,22
		257	40	C/6	1	mq 14	54,23
		257	41	C/6	1	mq 14	54,23
		257	42	C/6	1	mq 19	73,60
		257	43	C/6	1	mq 14	54,23
		257	44	C/6	1	mq 14	54,23
		257	45	C/6	1	mq 14	54,23
		257	46	C/6	1	mq 19	73,60
		257	47	C/6	1	mq 14	54,23
		257	48	C/6	1	mq 14	54,23
		257	49	C/6	1	mq 14	54,23
		257	50	C/6	1	mq 19	73,60
		257	51	C/6	1	mq 14	54,23
		257	52	C/6	1	mq 14	54,23
		257	53	C/6	1	mq 26	100,71
		257	54	C/6	1	mq 24	92,96
		257	55	C/6	1	mq 31	120,08
		257	69	C/6	1	mq 15	58,10
		257	70	C/6	1	mq 15	58,10
		257	71	C/6	1	mq 15	58,10
		257	72	C/6	1	mq 15	58,10
		257	73	C/6	1	mq 15	58,10
		257	74	C/6	1	mq 15	58,10
		257	75	C/6	1	mq 15	58,10
		257	78	C/6	1	mq 15	58,10
		257	79	C/6	1	mq 15	58,10
		257	80	C/6	1	mq 15	58,10
		257	81	C/6	1	mq 15	58,10
		257	82	C/6	1	mq 15	58,10
		257	83	C/6	1	mq 15	58,10
		257	84	C/6	1	mq 15	58,10
		257	85	C/6	1	mq 15	58,10
		257	86	C/6	1	mq 23	89,09
		257	87	C/6	1	mq 17	65,85
		257	88	C/6	1	mq 17	65,85
		257	89	C/6	1	mq 17	65,85
		257	90	C/6	1	mq 17	65,85
		257	91	C/6	1	mq 17	65,85
		257	92	C/6	1	mq 17	65,85
		257	93	C/6	1	mq 17	65,85

**Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietarla per 1/1

**Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	32	257	15	D/1			134,28
		257	16	Area urbana F/1		mq 2.325	

**Intestazione catastale:**

ELTRO S.P.A. (CF 00880910179) - proprietarla per 11.465.523/20.000.000

ELTRO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (CF 00880910179) - proprietarla per 57.385/100.000.000

Si tratta di 16 autorimesse - alcune singole e altre doppie - e di 14 posti auto situati al primo piano interrato del Centro Commerciale 2000 in Piazzale Europa a Sarezzo, nonché di una cabina elettrica (il sub. 15) e dell'area cortilizia perti-

nenziale (il sub. 16), queste ultime comuni all'intero complesso.

Allegati di riferimento:

1A01 - estratto di mappa dal fg. 32

1A02 - elaborato planimetrico del mapp. 257

Non vengono allegate le planimetrie delle autorimesse e dei posti auto in quanto la loro posizione e la loro conformazione sono desumibili dall'elaborato planimetrico (all. 1A02)

\*\*\*\*\*  
**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili in perizia consistono in posti auto e autorimesse situati al primo piano interrato dell'edificio denominato Centro Commerciale 2000, posto sulla Strada Provinciale 345 delle Tre Valli, in posizione di buona visibilità e di comodo accesso.

Agli immobili si accede da un corsello comune direttamente collegato alla viabilità del complesso. L'accesso è protetto da un cancello con apertura sia elettrica sia manuale.

Il corsello è inoltre collegato all'esterno e alle unità immobiliari soprastanti attraverso percorsi pedonali tramite scale interne e ascensore.

Alcune autorimesse (i subb. 53, 54, 69/70, 71/72, 73/74, 79/80, 81/82, 83/84, 86/87, 88/89, 90/91 e 92/93) sono doppie, mentre le rimanenti (i subb. 55, 75, 78 e 85) sono singole.

L'autorimessa sub. 55 presenta una porta di ingresso a doppio battente anziché basculante come le altre, rendendo assai difficoltoso l'accesso ad autovetture mentre, viste anche le dimensioni, pare prestarsi più agevolmente ad uso locale di deposito.

Sono inoltre presenti posti auto (i subb. da 39 a 52), dimensionati per accogliere una sola autovettura.

La soletta soprastante è in elementi prefabbricati di calcestruzzo, con travi e pilastri anch'essi del tipo prefabbricato. Il pavimento dell'intero piano è in calcestruzzo liscio.

L'aerazione e l'illuminazione naturale sono assicurati da ampie aperture non finestrate nella parete verso la strada a est, mentre verso il piazzale a ovest sono con bocche di lupo.

Le autorimesse sono delimitate da prismi in calcestruzzo non intonacati e chiuse da porte basculanti in lamiera ad apertura manuale.

All'interno di alcune autorimesse è presente del materiale depositato da terzi senza alcuna autorizzazione da parte della procedura stessa.

I subb. 15 e 16 consistono, come detto, in una cabina elettrica (il sub. 15) e dell'area cortilizia pertinenziale (il sub. 16), comuni all'intero complesso.

Le unità immobiliari oggetto di perizia consistono complessivamente in 12 autorimesse doppie, 4 singole e 14 posti auto.

Le superfici sono quelle indicate nel campo "superficie catastale" della visura catastale dell'immobile, ritenute sufficientemente attendibili ai fini della presente perizia:

**Posti auto**

- sub. 39: mq 25

- subb. 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 51 e 52: mq 14

- subb. 42, 46 e 50: mq 19

Autorimesse singole

- sub. 55: mq 31
- subb. 75 e 78: mq 15
- sub. 85: mq 23

Autorimesse doppie

- sub. 53: mq 26
- sub. 54: mq 24
- subb. 69/70, 71/72, 73/74, 79/80, 81/82, 83/84: mq 30
- subb. 86/87, 88/89, 90/91 e 92/93: mq 34

I subb. 15 e 16, essendo parti comuni, non vengono compresi nella perizia in quanto il loro valore è già considerato nella determinazione estimativa degli immobili.

\*\*\*

Allegati di riferimento:

- 1A43 - foto aerea
- 1A44 - documentazione fotografica

\*\*\*\*\*

#### PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Con atto notaio Piardi del 20/10/1995 rep. 80588, trascritto a Brescia il 13/11/1995 ai nn. gen. 29961/20480 part., la soc. ELTRO S.R.L. ha acquistato la quota di 1/6 di un terreno in Sarezzo da stralciarsi dai mapp. 28 e 131 del fg. 32.

Con atto di divisione del notaio Piardi del 8/11/1996 rep. 87174, trascritto a Brescia il 7/12/1996 ai nn. gen. 36092/23430 part., la soc. ELTRO S.R.L. è diventata proprietaria della quota di 2/5 di un terreno in Sarezzo da stralciarsi dai mapp. 28 e 131 del fg. 32.

Con atto notaio Piardi del 22/1/1998 rep. 94260, trascritto a Brescia il 12/2/1998 ai nn. gen. 4059/2965 part., la soc. ELTRO S.R.L. ha acquistato la rimanente quota di 3/5 del terreno in Sarezzo da stralciarsi dai mapp. 28 e 131 del fg. 32.

Con atto notaio Rebuffoni del 2/10/2000 rep. 2268, trascritto a Brescia il 11/10/2000 ai nn. gen. 38646/22586 part., la soc. ELTRO S.R.L. ha acquistato (ancora?) la rimanente quota di 3/5 del mapp. 131 del fg. 32.

Con atto notaio Rebuffoni del 2/10/2000 rep. 2268, trascritto a Brescia il 11/10/2000 ai nn. gen. 38647/22587 part., il terreno acquistato in data 8/11/1996 è stato catastalmente identificato con i mapp. 131, 220 e 222 del fg. 32.

Con atto notaio Rebuffoni del 2/10/2000 rep. 2268, trascritto a Brescia il 11/10/2000 ai nn. gen. 38648/22588 part., il terreno acquistato in data 22/1/1998 è stato catastalmente identificato con i mapp. 220 e 222 del fg. 32.

Con atto notaio Rebuffoni del 13/2/2001 rep. 3955, trascritto a Brescia il 15/3/2001 ai nn. gen. 9526/6295 part., ELTRO SRL ha permutato con il Comune di Sarezzo aree adibite a viabilità ricevendo in cambio i mapp. 257 e 263 del

Con atto notaio Mondello del 30/11/2001 rep. 127241, trascritto a Brescia il 18/12/2001 ai nn. gen. 48260/30521 part., ELTRO SRL ha assunto la nuova forma societaria in ELTRO SPA.

Con atto notaio Mondello del 29/7/2014 rep. 180108/21853 racc., trascritto a Brescia il 6/8/2014 ai nn. gen. 26540/17872 part., ELTRO SPA ha assunto la nuova forma societaria in ELTRO SRL.

Sui terreni acquistati è stato successivamente costruito l'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia.

Con una serie di variazioni catastali, i mappali acquistati sono stati poi fusi tra loro e al termine hanno assunto l'identificativo catastale attuale.

La situazione catastale attuale è ritenuta quindi correttamente allineata con gli atti di provenienza riportati.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono nella piena disponibilità della procedura, ma all'interno di alcune autorimesse è presente del materiale depositato da terzi senza alcuna autorizzazione da parte della procedura stessa.

Per quanto riguarda invece la situazione condominiale, si fa presente che l'intera proprietà ELTRO SRL è titolare della quota di 37 millesimi per le spese generali e di 570 millesimi per le spese relative al piano dei box.

La situazione debitoria della società nei confronti del Condominio è complessivamente di 20.061,09 € alla data del 31/8/2025, giorno di chiusura del conto consuntivo 2024/25.

Di questo debito, la quota riferita alla gestione 2023/24 è di 3.501,58 €, mentre quella della gestione 2024/25 è di 2.689,65 €.

Nelle tabelle consuntive non sono indicate le quote millesimali di ogni singola unità immobiliare in capo alla società ELTRO SRL, ma solo la quota complessiva dovuta per tutte le unità immobiliari possedute.

\*\*\*\*\*

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Alla data odierna presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di Sarezzo, risultano essere registrate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili in questione.

- Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 31/3/2015 rep. 2387/2015, iscritto a Brescia il 13/4/2015 ai nn. gen. 11946/1874 part., è stata costituita ipoteca giudiziale per € 880.000 a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 726.287,27.

L'ipoteca grava su una serie di immobili tra i quali quelli oggetto di perizia.

- Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29/9/2015 rep. 6589/2015, iscritto a Brescia il 6/10/2015 ai nn. gen. 33596/5899 part., è stata costituita ulteriore ipoteca giudiziale per € 390.000 a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 360.916,31.

Come per il precedente, anche questa ipoteca grava su una serie di immobili tra i quali quelli oggetto di perizia.



- Con atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 6/11/2018 rep. 12590, trascritto a Brescia il 27/12/2018 ai nn. gen. 57592/36488 part., è stato disposto il pignoramento su una serie di immobili, tra i quali quelli oggetto di perizia, a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

\*\*\*\*\*

### **CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Come detto in premessa, non si è provveduto alla verifica della conformità edilizia attraverso la visione della documentazione depositata agli atti del Comune di Sarezzo in quanto alla richiesta di accesso agli atti presentata ancora in data 5/8/2025, il Comune a tutt'oggi non ha ancora messo a disposizione la documentazione richiesta.

Al sottoscritto è stata però fornita una perizia estimativa redatta il 25/11/2019 ai fini di una procedura esecutiva (la n. 1037/2018) relativa ai medesimi immobili.

Il tecnico estensore della perizia aveva avuto la possibilità di svolgere approfondite ricerche per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'opera - anche procedendo all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale - dettagliando con esattezza la situazione allora riscontrata.

Il sottoscritto, avendo riscontrato che la situazione attuale non è in alcun modo variata rispetto ad allora, ritiene che la descrizione contenuta nella citata perizia possa essere assunta come tutt'ora in atto.

\*\*\*

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato in seguito a una convenzione urbanistica tra la società proprietaria e il Comune di Sarezzo.

Per i motivi addotti in premessa non è stato possibile reperire la documentazione relativa ai provvedimenti edilizi che hanno originato la costruzione dell'edificio. L'unica informazione desunta dalla documentazione in possesso della procedura è che l'edificio è stato edificato con Concessioni Edilizie nn. 5351, 5351/A e 5351/B e nient'altro.

È stata inoltre fornita copia della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n. 6625 prot. 8829/VT del 6/7/2001 con la quale si è provveduto alla tramezzatura di parte dei posti auto oggetto di perizia, realizzata però in maniera difforme rispetto a quanto autorizzato.

Nel progetto allegato alla DIA depositata, era previsto che i posti auto indicati dai subb. da 69 a 74, da 79 a 84 e da 86 a 93, da posti auto diventassero autorimesse singole, mentre invece sono stati accorpati a due a due (unendo i subb. 69/70, 71/72, 73/74, 79/80, 81/82, 83/84, 86/87, 88/89, 90/91 e 92/93) creando così autorimesse doppie con una unica porta basculante di larghezza maggiore.

La porta basculante dell'autorimessa creata sul posto auto sub. 53 (d'angolo) è stata realizzata su una parete diversa rispetto al progetto.

I posti auto subb. 54, 55, 75, 78 e 85 sono stati realizzati conformemente al progetto.

I posti auto coperti presentano anch'essi una difformità rispetto al progetto presentato, in quanto quelli contraddistinti dai subb. 39, 40, 41 e 42 sono stati tamponati al fine di ricavare un locale deposito.

Dato che i posti auto non possono essere destinati a uso diverso, la trasformazione non può essere sanata e si dovrà procedere alla demolizione delle pareti abusivamente realizzate.



Le unità immobiliari in questione sono difformi anche per quanto riguarda la parte catastale.

Le planimetrie catastali dei subb. 53, 54, 55, 69, 70, 71, 72, 74, 74, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 e 93 risultano identificare ancora posti auto e non autorimesse, non essendo state aggiornate dopo la citata DIA del 2001.

I posti auto dal sub. 39 al sub. 52 risultano invece essere correttamente rappresentati.

Si ritiene che le opere abusive relative alle autorimesse possano essere sanate.

La sanzione da dover corrispondere al Comune di Sarezzo è di 1.000 € per ogni autorimessa difforme, alla quale aggiungere le competenze tecniche per la presentazione della pratica e la regolarizzazione catastale che si presume si attesti sui 1.500 €, comprendendo in questa le competenze professionali del tecnico estensore, gli oneri fiscali sulle stesse, la presentazione della pratica per la regolarizzazione catastale degli abusi e i conseguenti diritti erariali da corrispondere al Catasto.

Per quanto riguarda invece i posti auto subb. 39, 40, 41 e 42 non essendo sanabili bisognerà provvedere alla rimozione e al conferimento in discarica delle pareti abusivamente realizzate al costo presunto di circa 2.000 €, oneri fiscali e tasse di smaltimento comprese.

\*\*\*

L'immobile nel suo complesso non ha ancora ottenuto la certificazione di agibilità in quanto non risultano ancora collaudate le opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica ed eseguite dalla società committente.

In particolar modo le autorimesse ai piani interrati primo (dove si trovano quelle oggetto di perizia) e secondo non sono ancora dotate di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). Dovrà essere presentata apposita richiesta dopo la sanatoria di tutte le opere difformi.

La spesa per l'ottenimento del CPI può essere quantificata in circa 5-6.000 €, spesa questa che si ritiene dovrà essere sostenuta dal Condominio, accollandone i costi a chi è fruitore del medesimo CPI.

\*\*\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Visto lo stato dei luoghi e degli immobili, considerata la destinazione degli stessi e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, si ritiene che il procedimento da adottarsi per la quantificazione del valore del presente compendio immobiliare sia quello della comparazione con immobili simili, assumendo i valori medi risultanti dalle compravendite di beni a essi comparabili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo ed elaborandoli per la situazione specifica dell'immobile stesso.

Come detto, gli immobili consistono in autorimesse e posti auto all'interno di un edificio a destinazione commerciale/direzionale situato nel centro abitato di Sarezzo.

Sul mercato immobiliare attuale di Sarezzo o nell'immediato circondario non risultano essere presenti immobili aventi caratteristiche e funzioni comparabili con quelli in questione. Vi sono solo due autorimesse che possono in qualche modo essere considerate confrontabili, pur senza poter essere assunte come riferimento. Una di circa 70 mq al prezzo richiesto di 26.000 € (circa 370 €/mq) e l'altra di 25 mq al prezzo di 18.000 € (circa 750 €/mq). Sono due autorimesse in contesti condominiali residenziali, con poche autorimesse presenti.

Il listino dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI del secondo semestre 2024, i più recenti disponibili alla data odierna) indica che a Sarezzo i valori delle autorimesse vanno da un minimo di 680 €/mq e un massimo di 840 €/mq, mentre i posti auto coperti vanno da 500 a 590 €/mq.

Questi valori si riferiscono a autorimesse e posti auto all'interno di edifici residenziali, ma se considerassimo i valori delle unità immobiliari a cui sono asserviti dovremmo fare riferimento ai valori dei locali a destinazione direzionale (tra i 1.000 e i 1.300 €/mq) o a destinazione commerciale (da 970 a 1.350 €/mq). In questi casi il coefficiente di ragguaglio di autorimesse o di posti auto rispetto all'incidenza dei locali a destinazione principale e non in collegamento diretto, è rispettivamente di 0,40 e di 0,25 portando i valori delle autorimesse a 400-520 €/mq per le destinazioni direzionali e a 388-540 per quelle commerciali, mentre i posti auto avrebbero un valore rispettivamente di 250-325 €/mq e 242,50-337,50 €/mq.

Detti valori si riferiscono a immobili in normale stato di conservazione.

\*\*\*

Dal confronto tra gli immobili oggetto di perizia e quelli assunti a riferimento non può non rilevarsi come quelli in questione siano all'interno di un complesso edilizio avente destinazioni direzionali e commerciali, destinazioni che non necessitano normalmente di autorimesse o di posti auto in quanto sono attività che vengono svolte da persone che parcheggiano la loro autovettura nel parcheggio antistante durante l'orario di lavoro, così come gli utenti di queste attività.

Questo è comprovato dal fatto che le autorimesse e i posti auto oggetto di perizia sono invendute da oltre vent'anni e non vi è la percezione che possano essere ritenuti in qualche modo appetibili se non, forse, come magazzino o deposito per le attività presenti.

Per queste ragioni, il sottoscritto perito giudica che il valore unitario di mercato da applicarsi alle autorimesse nella loro situazione attuale debba attestarsi sul 50% del valore minimo tra quelli riscontrati dall'OMI per la destinazione direzionale (simile in ogni caso a quello della destinazione commerciale), stabilendolo quindi in 200 €/mq. Si ritiene che detto valore possa essere considerato valido anche tenendo presente le possibili spese che l'acquirente dovrà sostenere nel caso in cui debba provvedere all'allontanamento del materiale eventualmente presente nelle autorimesse.

Dal valore sopra determinato si detrairà il costo che l'acquirente delle autorimesse dovrà sostenere per la sanatoria delle citate opere eseguite in difformità, forfettariamente quantificato in 2.500 €.

Per le autorimesse per le quali non serve la pratica di sanatoria, ma solo della regolazione catastale, si presume che il costo della pratica possa essere quantificato in € 1.000.

Anche per i posti auto coperti si ritiene valida la medesima considerazione fatta per il valore delle autorimesse, quantificando il loro valore nel 50% del valore minimo tra quelli riscontrati dall'OMI per la destinazione direzionale, stabilendolo quindi in 125 €/mq

Per quanto riguarda i posti auto subb. 39, 40, 41 e 42, il valore da detrarre sarà di 500 €, stabilendo che il costo complessivo di rimozione e conferimento in discarica delle pareti abusivamente realizzate, determinato in 2.000 € sia ripartito in parti uguali tra i quattro posti auto.

Il valore della cabina elettrica sub. 15 e dell'area urbana sub. 16 non viene determinato specificatamente in quanto, essendo unità immobiliari comuni a tutto il complesso edilizio, il loro valore è già ricompreso nel valore unitario attribuito alle singole unità immobiliari alle quali sono asserviti.

Ciò premesso, il valore delle unità immobiliari in perizia, suddividendole in lotti, è così determinato:

LOTTO 1 (posto auto sub. 39)

mq 25 x €/mq 125 = € 3.125 - € 500 € = € 2.625 arrotondato a € 2.600

LOTTO 2 (posto auto sub. 40)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750 - € 500 € = € 1.250

LOTTO 3 (posto auto sub. 41)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750 - € 500 € = € 1.250

LOTTO 4 (posto auto sub. 42)

mq 19 x €/mq 125 = € 2.375 - € 500 € = € 1.875 arrotondato a € 1.850

LOTTO 5 (posto auto sub. 43)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750

LOTTO 6 (posto auto sub. 44)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750

LOTTO 7 (posto auto sub. 45)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750

LOTTO 8 (posto auto sub. 46)

mq 19 x €/mq 125 = € 2.375 arrotondato a € 2.350

LOTTO 9 (posto auto sub. 47)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750

LOTTO 10 (posto auto sub. 48)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750

LOTTO 11 (posto auto sub. 49)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750

LOTTO 12 (posto auto sub. 50)

mq 19 x €/mq 125 = € 2.375 arrotondato a € 2.350

LOTTO 13 (posto auto sub. 51)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750

LOTTO 14 (posto auto sub. 52)

mq 14 x €/mq 125 = € 1.750

LOTTO 15 (autorimessa doppia sub. 53)

mq 26 x €/mq 200 = € 5.200 - € 2.500 = € 2.700

LOTTO 16 (autorimessa doppia sub. 54)

mq 24 x €/mq 200 = € 4.800 - € 1.000 = € 3.800

LOTTO 17 (autorimessa singola sub. 55)

mq 31 x €/mq 200 = € 6.200 - € 1.000 = € 5.200

LOTTO 18 (autorimessa doppia subb. 69 e 70)

mq 30 x €/mq 200 = € 6.000 - € 2.500 = € 3.500



LOTTO 19 (autorimessa doppia subb. 71 e 72)  
mq 30 x €/mq 200 = € 6.000 - € 2.500 = € **3.500**

LOTTO 20 (autorimessa doppia subb. 73 e 74)  
mq 30 x €/mq 200 = € 6.000 - € 2.500 = € **3.500**

LOTTO 21 (autorimessa singola sub. 75)  
mq 15 x €/mq 200 = € 3.000 - € 1.000 = € **2.000**

LOTTO 22 (autorimessa singola sub. 78)  
mq 15 x €/mq 200 = € 3.000 - € 1.000 = € **2.000**

LOTTO 23 (autorimessa doppia subb. 79 e 80)  
mq 30 x €/mq 200 = € 6.000 - € 2.500 = € **3.500**

LOTTO 24 (autorimessa doppia subb. 81 e 82)  
mq 30 x €/mq 200 = € 6.000 - € 2.500 = € **3.500**

LOTTO 25 (autorimessa doppia subb. 83 e 84)  
mq 30 x €/mq 200 = € 6.000 - € 2.500 = € **3.500**

LOTTO 26 (autorimessa singola sub. 85)  
mq 23 x €/mq 200 = € 4.600 - € 1.000 = € **3.600**

LOTTO 27 (autorimessa doppia subb. 86 e 87)  
mq 34 x €/mq 200 = € 6.800 - € 2.500 = € **4.300**

LOTTO 28 (autorimessa doppia subb. 88 e 89)  
mq 34 x €/mq 200 = € 6.800 - € 2.500 = € **4.300**

LOTTO 29 (autorimessa doppia subb. 90 e 91)  
mq 34 x €/mq 200 = € 6.800 - € 2.500 = € **4.300**

LOTTO 30 (autorimessa doppia subb. 92 e 93)  
mq 34 x €/mq 200 = € 6.800 - € 2.500 = € **4.300**

\*\*\*\*\*



**RIEPILOGO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI IN SAREZZO**

Numero lotto	Tipologia Immobile	Corrispondenza catastale	Valore In €
LOTTO 1	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 39	2.600
LOTTO 2	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 40	1.250
LOTTO 3	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 41	1.250
LOTTO 4	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 42	1.850
LOTTO 5	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 43	1.750
LOTTO 6	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 44	1.750
LOTTO 7	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 45	1.750
LOTTO 8	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 46	2.350
LOTTO 9	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 47	1.750
LOTTO 10	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 48	1.750
LOTTO 11	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 49	1.750
LOTTO 12	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 50	2.350
LOTTO 13	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 51	1.750
LOTTO 14	posto auto coperto	fg. 32 mapp. 257 sub. 52	1.750
LOTTO 15	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 53	2.700
LOTTO 16	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 54	3.800
LOTTO 17	autorimessa singola	fg. 32 mapp. 257 sub. 55	5.200
LOTTO 18	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 69 e 70	3.500
LOTTO 19	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 71 e 72	3.500
LOTTO 20	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 73 e 74	3.500
LOTTO 21	autorimessa singola	fg. 32 mapp. 257 sub. 75	2.000
LOTTO 22	autorimessa singola	fg. 32 mapp. 257 sub. 78	2.000
LOTTO 23	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 79 e 80	3.500
LOTTO 24	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 81 e 82	3.500
LOTTO 25	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 83 e 84	3.500
LOTTO 26	autorimessa singola	fg. 32 mapp. 257 sub. 85	3.600
LOTTO 27	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 86 e 87	4.300
LOTTO 28	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 88 e 89	4.300
LOTTO 29	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 90 e 91	4.300
LOTTO 30	autorimessa doppla	fg. 32 mapp. 257 sub. 92 e 93	4.300
		<b>complessivamente</b>	<b>83.150</b>

\*\*\*\*\*



**2 – RELIQUATI E ALTRI IMMOBILI**

Come detto in premessa, gli immobili compresi in questa categoria si riferiscono a reliquati o a residui di interventi edilizi precedenti che per una serie di motivi sono rimasti in carico alla società invece di essere assegnati all'utilizzatore finale.

Per ognuno di questi si provvede alla loro individuazione catastale e alla loro sommaria descrizione con la relativa documentazione fotografica.

**Per tutti questi immobili, il valore di mercato deve essere inteso pari a zero.**

\*\*\*\*\*

**A – Aree in via Virgilio Montini a Lumezzane**

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	22	113	3	Lastrico solare F/5		mq 460	
		113	25	In corso di def. F/4			
		113	40	In corso di def. F/4			

**Intestazione catastale:**

ELTRO S.R.L. (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**

2A01 – estratto di mappa dal fg. 22

2A02 – elaborato planimetrico del mapp. 113

2A03 – foto degli immobili



Sono aree facenti parte di un edificio condominiale in via Virgilio Montini 49/59. Si tratta di un parcheggio pubblico sulla copertura di una porzione di edificio (il sub. 3) e di percorsi comuni per l'accesso ad altre unità immobiliari (i subb. 25

via D'Azeglio e avrebbe dovuto essere ceduto al Comune.

\*\*\*\*\*

**C - Aree in via Magenta a Lumezzane**

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	10 10	54 54	25 26	Area urbana F/1 Area urbana F/1			

**Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

Allegati di riferimento:

2C01 - estratto di mappa dal fg. 10

2C02 - elaborato planimetrico del mapp. 54

2C03 - foto degli immobili



Sono aree facenti parte di un edificio condominiale in via Magenta 15.

Si tratta di un'area pubblica esterna alla recinzione (il sub. 25) adibito a parcheggi, aree verdi e marciapiedi e da una striscia di area di ridotta larghezza (il sub. 26) compresa tra la recinzione dell'edificio in questione e quello confinante.

L'area pubblica avrebbe dovuto essere ceduta al Comune, mentre la striscia di area non si riesce a capire a quale uso possa essere funzionale.

\*\*\*\*\*

**D - Area in via Bezzecca a Lumezzane**

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	13	509	7	Area urbana F/1		mq 110	

**Intestazione catastale:**  
SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietarla per 1/1

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**  
2D01 - estratto di mappa dal fg. 13  
2D02 - elaborato planimetrico del mapp. 509  
2D03 - foto degli immobili



È un'area facente parte di un edificio condominiale in via Bezzacca 15/19.  
Si tratta di un'area esterna alla recinzione allo scopo di allargare la sede stradale pubblica che avrebbe dovuto essere ceduta al Comune.

\*\*\*\*\*

**E - Area in via Cristoforo Colombo a Lumezzane**

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	22	173	17	Area urbana F/1		mq 113	

**Intestazione catastale:**  
SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietarla per 1/1

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**  
2E01 - estratto di mappa dal fg. 22  
2E02 - elaborato planimetrico del mapp. 173  
2E03 - foto degli immobili





È un'area facente parte di un edificio condominiale in via Cristoforo Colombo 8. Si tratta di un'area esterna alla recinzione sulla quale insistono il marciapiede e il parcheggio, presumibilmente entrambi asserviti a uso pubblico. L'area avrebbe dovuto essere ceduta al Comune.

\*\*\*\*\*

#### F - Aree in via Maestro Simoncelli a Lumezzane

##### Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
16	692	Prato	3	63	0,18	0,16
	696	Prato	3	7	0,02	0,02
18	376	Prato	2	50	0,15	0,14
	379	Prato	2	70	0,22	0,20

##### Intestazione catastale:

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

##### Allegati di riferimento:

2F01 - estratto di mappa dai fg. 16 e 18

2F02 - foto degli immobili

I mapp. 692 e 696 del fg. 16 sono aree terrazzate al di sopra di un muro di sostegno che delimita parcheggi comunali, mentre i mapp. 376 e 379 del fg. 18 identificano un tratto di strada a servizio dei fabbricati più a monte.

I primi forse avrebbero dovuto essere ceduti al Comune, mentre i secondi avrebbero potuto essere ceduti ai fabbricati ad essi asserviti.



\*\*\*\*\*

**G – Area in via Vittorio Veneto a Lumezzane**

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
20	374	Prato	3	80	0,23	0,21

**Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**

2G01 – estratto di mappa dal fg. 20

2G02 – foto degli immobili



Firmato Da: Pierpaolo Carnesoli Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1c70e67

L'area corrisponde a un tratto di strada a servizio di alcuni edifici.  
Se è una strada pubblica dovrebbe essere ceduta al Comune, altrimenti ai fabbricati a cui è asservita.

\*\*\*\*\*

**H – Area in via Monsuello a Lumezzane**

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
32	301	Prato	3	10	0,03	0,03

**Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

Allegati di riferimento:

2H01 – estratto di mappa dal fg. 32

2H02 – foto degli immobili



L'area corrisponde alla porzione di un percorso privato di accesso a un edificio.  
Dovrebbe essere ceduta al fabbricato a cui è asservita.

\*\*\*\*\*

**I – Area in via Giuseppe Mazzini a Lumezzane**

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
32	310	FU da acc		95		



**Intestazione catastale:**  
SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

Allegati di riferimento:  
2I01 - estratto di mappa dal fg. 32  
2I02 - foto degli immobili



L'area corrisponde a un tratto di viabilità antistante il civico 113, probabilmente privata a servizio di una serie di edifici.  
Dovrebbe essere ceduta ai fabbricati a cui è asservita.

\*\*\*\*\*

**L - Aree e immobili in via Alessandro Volta a Lumezzane**

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	35	198	10 11 21	D/1 D/1 Area urbana F/1		mq 130	21,00 95,00

**Intestazione catastale:**  
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ELTRO CON SEDE A LUMEZZANE (CF non presente) - proprietaria per 1/1

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
35	186	Incolto prod	2	86	0,04	0,01
	187	Bosco ceduo	2	240	0,25	0,07
	196	Prato	2	150	0,46	0,43

	299	Prato	2	79	0,24	0,22
--	-----	-------	---	----	------	------

**Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
35	197	Bosco ceduo	3	20	0,01	0,01
	333	Prato	3	100	0,28	0,26
	350	Bosco ceduo	3	35	0,03	0,01
	351	Bosco ceduo	3	30	0,02	0,01

**Intestazione catastale:**

SRL ELTRO CON SEDE IN LUMEZZANE (CF non presente) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

Allegati di riferimento:

2L01 - estratto di mappa dal fg. 35

2L02 - elaborato planimetrico del mapp. 198

2L03 - foto degli immobili



Le aree mapp. 186, 187, 196, 197, 299 e 350 che prospettano su via Volta corrispondono a una porzione di piazzale antistante a un edificio produttivo al civico 49 di proprietà di terzi, il mapp. 350 è lo spazio di arretramento stradale antistante un cancello carraio e il mapp. 333 è l'allargamento della retrostante via Valdoro.

I subb. 10, 11 e 21 del mapp. 187 corrispondono rispettivamente a due cabine elettriche e da uno spazio interno alla recinzione, tutti e tre a servizio del medesimo edificio produttivo.

Le aree esterne, se sono spazi pubblici, dovrebbero essere ceduti al Comune, mentre le cabine e l'area interna alla recinzione dovrebbero essere trasferite al

fabbricato a cui sono asservite.

\*\*\*\*\*

**M – Area in via Magenta a Lumezzane**

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
11	274	Prato	2	3	0,01	0,01

**Intestazione catastale:**

SRL ELTRO CON SEDE IN LUMEZZANE (CF non presente) – proprietaria per 1/1

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**

2M01 – estratto di mappa dal fg. 11



Si tratta di un'area di 3 mq in prossimità del civico 79/81, originata probabilmente a seguito di una rettifica di confini.

Avrebbe dovuto essere ceduta al fabbricato a cui è unita.

\*\*\*\*\*

Firmato Da: Pierpaolo Carnesoli Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1c70e67

e 40).

Il parcheggio è presumibilmente privato e gravato da servitù di uso pubblico, pertanto avrebbe dovuto essere assegnato in quota millesimale alle unità immobiliari che costituiscono il condominio.

I percorsi comuni subb. 25 e 40 avrebbero dovuto essere assegnati alle unità immobiliari asservite, rispettivamente il sub. 23 e il sub. 38.

\*\*\*\*\*

## B - Aree in via Massimo D'Azeglio a Lumezzane

Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	34	175 175	41 42	Area urbana F/1 Area urbana F/1		mq 87 mq 166	

### Intestazione catastale:

ELTRO - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 00880910179) - proprietaria per 160/580

\*\*\*

Allegati di riferimento:

2B01 - estratto di mappa dal fg. 34

2B02 - elaborato planimetrico del mapp. 175

2B03 - foto degli immobili



Sono aree facenti parte di un edificio condominiale in via Massimo D'Azeglio 1.

Si tratta di una strada di accesso ad altri fabbricati (il sub. 42) e da un tratto di strada comunale (il sub. 42).

La strada verso gli altri fabbricati a monte è di fatto gravata da servitù di accesso e avrebbe potuto essere ceduta ai fabbricati a essa asserviti o, in alternativa, assegnata in quota millesimale alle unità immobiliari che costituiscono il condominio.

Il tratto di strada comunale è costituito dal marciapiede o dal sedime stradale di

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	34	217	14	Area urbana F/1		mq 35	
		graff. 218	21				
		217	13	Area urbana F/1		mq 45	
		graff. 218	20				

**Intestazione catastale:**

DITTA ELTRO S.R.L. CON SEDE IN LUMEZZANE (CF non presente) - proprietaria per 1/1

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	34	217	15	Area urbana F/1		mq 86	
		217	16	Area urbana F/1		mq 56	

**Intestazione catastale:**

ELTRO SRL (CF 01004910467) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**

2N01 – estratto di mappa dal fg. 34

2N02 – foto degli immobili



L'assenza di documentazione catastale (elaborato planimetrico e planimetrie) non consente di stabilire quale funzione abbiano le aree di cui sopra.

Stante però la loro categoria (F/1, aree urbane) e la loro superficie, è verosimile che si riferiscano a spazi esterni all'edificio destinati a marciapiedi, allargamenti stradali e/o parcheggi.

Se sono strade pubbliche dovrebbero essere cedute al Comune, altrimenti ai fabbricati a cui sono asservite.

\*\*\*\*\*

**0 - Terreni in via Angelo Antonini a Lumezzane**

**Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
8	366	Prato arbor	2	173	0,54	0,49
	367	Prato arbor	2	17	0,05	0,05
	368	Prato	2	135	0,42	0,38
	369	Prato	2	15	0,05	0,04

**Intestazione catastale:**

SOC. ELTRO [redacted] E IN LUMEZZANE (CF non presente) - nuda proprietaria per 1/1  
 Usufruttuarie parziali sono le sig.re [redacted] ati di nascita e CF non presenti)

**Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	8	6840		Area urbana F/1		mq 0 (o 217)	
	8	6841		Area urbana F/1		mq 0 (o 62)	
	8	6842		Area urbana F/1		mq 0 (o 43)	

**Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

Queste aree urbane non risultano però essere presenti nella mappa catastale, per cui non è possibile individuare la posizione ed eventualmente verificarne l'esistenza. Ulteriori approfondimenti rilevano che tale incertezza è riscontrata anche dal Catasto stesso che riporta che dette u.i. hanno una superficie formale di 0 mq.

Vista la destinazione e la superficie, pare comunque di Intuire che si riferiscano alle medesime unità Immobiliari di cui sopra individuate come terreni nello stesso foglio di mappa.

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**

- 2001 - estratto di mappa dal fg. 8
- 2002 - foto degli immobili



Firmato Da: Pierpaolo Carnesoli Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1c70e67



Si tratta di un'area di complessivi 340 mq dalla parte opposta del civico in prossimità del civico 79.

Consiste in una scarpata risalente ancora al versante originario orografico.

Il Piano di Governo del Territorio di Lumezzane colloca l'area in zona "R1- aree urbane consolidate, caratterizzate da edificazione intensiva, prevalentemente a destinazione residenziale" sulla quale potrebbe essere ammessa una edificazione di 204 mq di SLP (0,60 mq/mq), ma per via della distanza minima dalle strade (10 metri), dai confini (5 metri) e dagli altri edifici (10 metri), di fatto l'edificazione è preclusa.

\*\*\*\*\*

#### **P – Aree in via Luigi Einaudi a Torbole Casaglia**

##### **Catasto Fabbricati del Comune di Torbole Casaglia (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	3	355	3	D/1			30,99
		355	9	Area urbana F/1		mq 380	
		355	503	Area urbana F/1		mq 1.650	
		355	504	Area urbana F/1		mq 524	

##### **Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

##### **Catasto Terreni del Comune di Torbole Casaglia (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in mq	Reddito Domincale €	Reddito Agrario €
3	352	Rel acq es		190	-	-
3	354	Rel acq es		70	-	-
3	356	Semin Irr		2.626	12,21	25,77

##### **Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

Allegati di riferimento:

2P01 – estratto di mappa dal fg. 3

2P02 – elaborato planimetrico del mapp. 355

2P03 – foto degli immobili

Si tratta delle aree dedicate alla viabilità pedonale e veicolare di un comparto produttivo realizzato in via Einaudi, nonché di una cabina elettrica a servizio dell'intero complesso.

La cabina elettrica è il sub. 3 del mapp. 355.

I mapp. 354 e 356 e il subb. 503 identificano la strada di accesso ai capannoni, probabilmente privata di uso pubblico in quanto il Comune ha preso in carico opere di urbanizzazione limitrofe, ma non questa.

I mapp. 352 e i subb. 9 e 504 corrispondono a una pista ciclopedonale che circonda il comparto nei lati sud e ovest.

La cabina elettrica e la strada di accesso avrebbero dovuto essere cedute ai fabbricati ad esse asserviti, mentre le piste ciclopedonali è probabile che debbano essere cedute al Comune.



\*\*\*\*\*

**Q – Aree in via Giuseppe Verdi a Torbole Casaglia**

**Catasto Fabbricati del Comune di Torbole Casaglia (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	14	61	11	Area urbana F/1		mq 4.440	

**Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietarla per 1/1

**Catasto Terreni del Comune di Torbole Casaglia (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
14	106	Incolto ster		3.650	-	-

**Intestazione catastale:**

SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietarla per 1/1

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**

2Q01 – estratto di mappa dal fg. 14

2Q02 – elaborato planimetrico del mapp. 61

2Q03 – foto degli immobili

Il mapp. 106 corrisponde al sedime dell'area dedicata per la realizzazione della rotatoria a servizio della zona produttiva e della tangenziale di Torbole Casaglia all'abitato, attualmente in carico alla soc. Eltro s.r.l. perché non è ancora stato rogitato l'atto di cessione.

Il sub. 11 è invece il parcheggio esterno delle attività produttive esercitate.



Se l'area del parcheggio è pubblica dovrebbe essere ceduta al Comune, altrimenti ai fabbricati a cui è asservita.



\*\*\*\*\*

**R - Aree in via Piazzale Europa a Sarezzo**

**Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)**

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	32	257	15	D/1			134,28
		257	16	Area urbana F/1		mq 2.325	

**Intestazione catastale:**

ELTRO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (CF 00880910179) - proprietaria per 57.385/100.000.000  
 ELTRO S.P.A. (CF 00880910179) - proprietaria per 11.465.523/20.000.000

**Catasto Terreni del Comune di Sarezzo (BS)**

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie In mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
32	342	Semin Irr	1	810	7,11	4,18

**Intestazione catastale:**

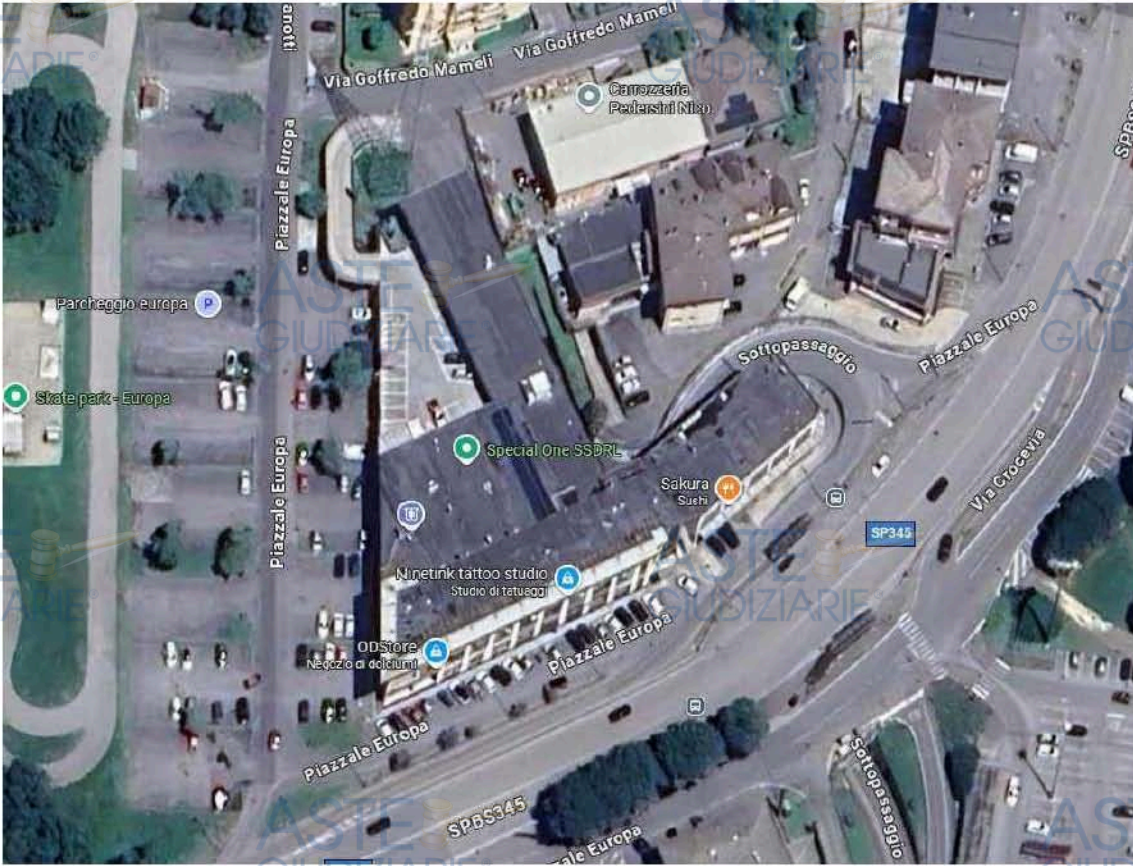
SOCIETA' ELTRO SRL (CF 00880910179) - proprietaria per 1/1

\*\*\*

**Allegati di riferimento:**

- 2R01 - estratto di mappa dal fg. 32
- 2R02 - elaborato planimetrico del mapp. 257
- 2R03 - foto degli immobili





**Il mapp. 342 e il sub. 16 corrispondono a parte della viabilità e dei parcheggi a servizio del Centro Commerciale 2000, mentre il sub. 15 identifica una cabina elettrica a servizio del complesso immobiliare. Se le aree sono pubbliche dovrebbero essere cedute al Comune, altrimenti, insieme alla cabina elettrica, trasferite ai fabbricati a cui sono asservite.**

\*\*\*\*\*

Mazzano, 1 ottobre 2025

geom. Stefano Monteverdi

