

## TRIBUNALE DI LECCO

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del**

**socio accomandatario** [REDACTED]

### BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Giudice Delegato Dott. Dario Colasanti

Curatore fallimentare Dott. Massimo Balconi

### RELAZIONE CONSULENTE TECNICO INCARICATO

#### PREMESSA

Con istanza rilasciata in data 28/10/2025 dal Tribunale di Lecco è stato nominato come tecnico immobiliare il sottoscritto Geom. ANGELO MOTTA, c.f. MTT NGL 44D27 D416B, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Como al n. 745, con studio tecnico in Oggiono (LC), Viale Vittoria n. 12/7 per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas.

In particolare risultano essere di proprietà della suddetta società un complesso produttivo costituito da un capannone, una cabina elettrica a servizio dell'attività produttiva e area esterna pertinenziale, sito in Comune di Ballabio (LC), Via Provinciale n. 87.

#### SOPRALLUOGHI E VERIFICHE

In data 24/10/2025 il sottoscritto Perito Geom. ANGELO MOTTA ha effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili di proprietà della società TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas alla presenza del curatore dott. MASSIMO BALCONI e del sig.

[REDACTED] è stato eseguito altro sopralluogo in data 22/12/2025 per verificarne la conformità edilizia-urbanistica e catastale, la consistenza e lo stato



di conservazione. Il sottoscritto ha effettuato indagini di carattere generale, verificato gli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio, preso visione della relazione notarile redatta dal Notaio dott. Luca Donegana, effettuato un accesso agli atti depositati presso il Comune di Ballabio in data 09/02/2026, visionato i titoli edilizi riguardanti gli immobili qui descritti e raccolto le informazioni necessarie alla redazione della presente relazione di stima.

### **RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto Perito dopo aver constatato lo stato dei luoghi e assunto informazioni presso professionisti ed operatori del settore operanti in zona, ha redatto la seguente perizia.

### **DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Gli immobili sono ubicati in Comune di Ballabio (LC) in Via Provinciale n. 87, identificati al Catasto Fabbricati in Comune Censuario ed Amministrativo di Ballabio (LC), Sez. Urb. SUP, come segue:

- fg. 13 mapp. 3262 sub. 502 cat. D/1 rendita € 4.200,00;
- fg. 13 mapp. 3261 sub. 701 cat. D/1 rendita € 706,00;
- fg. 13 mapp. 3755 cat. F/1 mq 62.

Trattasi di piccolo complesso produttivo composto da:

- un capannone artigianale costituito da unico vano a piano terreno adibito a laboratorio con all'interno piccolo corpo destinato a ufficio e servizio igienico disimpegno;
- una cabina elettrica in corpo staccato;
- area esterna di pertinenza esclusiva;

con annessa la proporzionale quota di comproprietà determinata in 1/2 (un mezzo) dell'area esterna identificata al Catasto del Comune Censuario ed Amministrativo di

Ballabio (LC), Sez. Urb. SUP, come segue:

- Catasto Terreni fg.logico 9 mapp. 852 ha. 0.04.80 ente urbano;
- Catasto Fabbricati fg. 13 mapp. 852 sub. 701 B.C.N.C.;

L'accesso al complesso immobiliare si ha dalla Via Provinciale all'altezza del civico 87 attraverso la predetta area in comune con terzi.

Il capannone, nel quale veniva esercitata l'attività di trafiliera, ha struttura portante metallica, copertura a due falde con manto costituito da pannelli isolanti in lamiera preverniciata, pareti perimetrali in muratura intonacata, serramenti in profilati di ferro e vetro monolitico, portoni con telaio in ferro e pannelli in lamiera verniciata, pavimentazione in cemento. Sopra l'ingresso del capannone è stata realizzata una pensilina costituita da profilati di ferro con copertura con pannelli isolanti di lamiera preverniciata tipo sandwich con sporto ml 3,90. Nell'anno 1997 è stata realizzata una tettoia lungo tutta la parete ovest della lunghezza di ml 20,00 e sporto ml 4,50, con struttura di profilati di ferro e copertura con pannelli isolanti di lamiera preverniciata tipo sandwich. Il corpo ufficio, accessibile sia dalla corte comune che dal capannone, ha pareti in muratura intonacata, serramenti e porte interne in legno, pavimento in gres smaltato, mentre il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica smaltata. Dal laboratorio è possibile accedere, con rampa scala in ferro, all'ammezzato che risulta dotato di parapetti di protezione. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è mediocre. La classe energetica è "G" con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 301,72 KWh/mq anno, come da attestato di prestazione energetica n. 9700400007625 del 21.06.2025.

La cabina elettrica è costituita da unico vano in corpo staccato in prossimità dell'angolo nord-ovest del capannone ed ha altezza ml 10,00, in essa sono ubicati trasformatori e gruppi di misura dell'impianto elettrico del capannone oggetto di peri-



zia. La cabina è soggetta a servitù a favore dell'ente gestore dell'energia elettrica.

L'area esterna è pavimentata parte in cemento e parte in asfalto e risulta parzialmente recintata con siepe in lato est; è presente una pesa a ponte da 40 ton.

La porzione dell'area esterna comune avente una superficie di mq 457, posta sul lato sud tra il fabbricato e la Via Provinciale, è in comproprietà con gli immobili distinti al fg. 13, mappale 3257 e mappale 3262 subalterno 501. Tale porzione di area viene calcolata al 50% nella determinazione dei valori.

Il complesso immobiliare confina in senso orario principiando da nord con: mappali 3757 e 3756, Via Provinciale, corte comune mappale 852 sub 701, unità immobiliare mappale 3262 sub 501, mappali 3257, 1907, 3759, 3758 e 3725.

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile è situato nella zona produttiva di Ballabio in fregio alla Via Provinciale, con un'ottima accessibilità e parcheggi, con presenza di altri fabbricati produttivi. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree di manovra per i mezzi sono adeguate e i parcheggi sufficienti.

#### **ATTI DI PROVENIENZA**

La proprietà del compendio immobiliare è stata acquistata in data 19/12/2007 con atto Notaio dott. Giulio Donegana di Lecco n. rep. 91856/23488 registrato a Lecco il 07/01/2008 al n. 123 mod. 1 T e trascritto a Lecco il 07/01/2008 al n. 246 reg. gen. n. 159 reg. part.

#### **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo e di redazione della presente perizia l'immobile è goduto da [REDACTED] in forza di contratto di affitto d'azienda stipulato il 04/07/2025 dinnanzi al Notaio Laura Bonacina di Valmadrera (LC) n. rep. 21703/10836 registrato a Lecco il 09/07/2025 al n. 10151 serie 1T per la durata di mesi dieci, prorogabile di

sei mesi in sei mesi, salvo disdetta di una delle parti, facendo parte del perimetro dell'azienda affittata. L'affittuaria di azienda, con side letter, si è impegnata, in caso di aggiudicazione dell'azienda a terzi nell'ambito della procedura competitiva di vendita, a rilasciare l'azienda (comprensiva dell'immobile) entro sessanta giorni dalla relativa comunicazione del curatore.

### **PRELAZIONI**

Fermo restando che le procedure concorsuali non sono soggette agli effetti di eventuali prelazioni urbane, sull'immobile oggetto di stima non sussistono diritti di prelazione di terzi.

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia prat.n.7/71 rilasciata in data 12 marzo 1971;
- Licenza Edilizia prat.n.7/71 rilasciata in data 30 luglio 1971 (cabina elettrica);
- Licenza Edilizia prat.n.11/73 rilasciata in data 13 aprile 1973;
- Concessione Edilizia prat.n.21/97 rilasciata in data 12 maggio 1997.

Il P.G.T. vigente del Comune di Ballabio destina il suddetto complesso immobiliare in zona *Ambiti produttivi D (art. 16.10 NTA)*.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sull'immobile non vi sono vincoli e asservimenti giuridici.

Risultano inoltre le trascrizioni ipotecarie di cui all'allegata relazione notarile, che saranno cancellate a cura della procedura concorsuale senza oneri per l'acquirente.

### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

CONFORMITA' URBANISTICA: nessuna difformità

CONFORMITA' EDILIZIA: nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE: si rileva che le schede catastali non rappresentano il



piano ammezzato sopra il corpo uffici, la pensilina dell'ingresso presente sul lato sud e la tettoia presente sul lato ovest. Ai fini di conformare all'esistente la documentazione catastale dovrà essere presentata variazione sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati i cui costi ammontano a € 2.150,00 comprensivi dei diritti catastali, esclusa IVA e contributo cassa professionale.

### **VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Ai fini della valutazione degli immobili si è fatto riferimento ai valori provenienti da fonte ufficiale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e alla banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2025 oltre al listino immobiliare della Provincia di Lecco, anno 2025, edito dalla Confcommercio, riferiti ai fabbricati a destinazione produttiva siti nel territorio di Ballabio. Ciò in quanto i citati valori sono stati ritenuti congrui in relazione alla tipologia di immobili osservati in sede di sopralluogo, allo stato ed alla situazione di fatto in cui si trovano, ai valori di mercato di immobili della stessa area nonché in considerazione delle norme e degli istituti amministrativi che disciplinano la regolarità urbanistica degli immobili considerati.

Laboratorio	superficie mq 590,80	* €/mq 480,00=	€ 283.584,00
Corpo ufficio	superficie mq 25,60	* €/mq 680,00=	€ 17.408,00
Ammezzato	superficie mq 25,60	* €/mq 100,00=	€ 2.560,00
Pensilina lato sud	superficie mq 48,50	* €/mq 190,00=	€ 9.125,00
Tettoia lato ovest	superficie mq 90,00	* €/mq 220,00=	€ 19.800,00
Cabina elettrica	h ml 10,00	a corpo	€ 16.000,00
Pesa a ponte	40 ton	a corpo	€ 14.000,00
Area esterna di pertinenza	superficie mq 1.112,50	* €/mq 30,00=	€ 33.375,00
Area esterna comune	superficie mq 457,00	*50% * €/mq 30,00=	€ 6.855,00
<b>Totale</b>			<b>€ 402.797,00</b>

## GIUDIZIO DI STIMA

### VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto Perito nel formulare il suo giudizio di stima, ha visionato i beni immobili di proprietà della società TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas, ha assunto informazioni presso professionisti ed agenti immobiliari operanti nella zona e da fonti ufficiali quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), oltre al listino immobiliare della Provincia di Lecco, determinandone così il valore di mercato alla data odierna degli immobili siti in Comune di Ballabio (LC) Via Provinciale n. 87 pari a:  
€402.797,00 - € 2.150,00 (regolarizzazione catastale) = € 400.647,00, pertanto pari a **€ 400.647.**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Valore di mercato	€ 400.647,00
Riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi e altri oneri	€ -60.097,05
Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni	€ 340.549,95
<b>Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)</b>	<b>€ 341.000,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

In fede

Oggiono, 26 Febbraio 2026

Il Perito Estimatore



Geom. ANGELO MOTTA

### ALLEGATI:

A) estratto mappa

B) estratto P.G.T.:

C) visure catastali;

D) schede catastali;

E) attestato prestazione energetica;

F) documentazione fotografica;

G) certificazione notarile.

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del**

**socio accomandatario** XXXXXXXXXX

**ALLEGATO – A**

**ESTRATTO MAPPA**



**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del**

**socio accomandatario** XXXXXXXXXX

**ALLEGATO – B**

**ESTRATTO PGT**

COMUNE DI BALLABIO

PROVINCIA DI LECCO

ESTRATTO PGT VIGENTE



**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del  
socio accomandatario [REDACTED]**

**ALLEGATO – C**

**VISURE CATASTALI**

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Fabbricati siti nel comune di BALLABIO (A594) provincia LECCO - Limitata al foglio: 13	
<b>Soggetto individuato</b>	TRAFILERIA GALBANI [REDACTED]	

### 1. Immobili siti nel Comune di BALLABIO (Codice A594) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	SUP	13	3262	502			D/I				<b>Euro 4.200,00</b>	VIA PROVINCIALE n. 87 Piano T	Annotazione

**Immobile 1:** Annotazione: di immobile: sk. 79/1979 - mod. 58 n. 1329 - f.o. 97253/06 -classamento e rendita validati

**Totale: Rendita: Euro 4.200,00**

### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	TRAFILERIA [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà	1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale DONEGANA GIULIO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 91856 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 159.2/2008 Reparto PI di LECCO in atti dal 08/01/2008

### 2. Immobili siti nel Comune di BALLABIO (Codice A594) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	SUP	13	3261	701			D/I				<b>Euro 706,00</b>	VIA PROVINCIALE n. 87 Piano T	Notifica Annotazione

VARIAZIONE del 06/11/2017 Pratica n. LC0078415 in atti dal 06/11/2017 REITIFICA IN AUTOTUTELA Isianza prot. n.LC/047724 del 2017. (n. 14030.1/2017)

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2	SUP	13	3755				F/1		62m <sup>2</sup>			VIA PROVINCIALE n. 87 Piano T DIVISIONE del 23/06/2016 Pratica n. LC0058308 in atti dal 24/06/2016 DIVISIONE (n. 27930 1/2016)	

**Immobile 1:** Notifica effettuata con protocollo n. LC0095395 del 22/12/2017

**Annotazione:** di stadio: accertamento in autotutela che annulla il precedente prot. n. lc0030173 del 2017, ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato

**Totale: m<sup>2</sup> 62 Rendita: Euro 706,00**

### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TRAFILERIA GAI.BANI		(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DIVISIONE del 23/06/2016 Pratica n. LC0058308 in atti dal 24/06/2016 DIVISIONE (n. 27930 1/2016)			

**Totale Generale: m<sup>2</sup> 62 Rendita: Euro 4.906,00**

Unità immobiliari n. 3

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BALLABIO (Codice:A594)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di LECCO</b>
	<b>Sez. Urb.: SUP Foglio: 13 Particella: 852 Sub.: 701</b>

#### Bene comune non censibile dal 08/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SUP	13	852	701								VARIAZIONE del 08/08/2007 Pratica n. LC0130017 in atti dal 08/08/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-MIGLIOR IDENTIFIC GRAFICA ATTR.REND (n. 7294.1/2007)
Indirizzo												
VIA PROVINCIALE n. 87 Piano T												
Notifica												
				Partita		A		Mod.58				

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune A594 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 852

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente**  
Sez. urb. SUP Foglio 13 Particella 3261 Subaltemo 501; Sez. urb. SUP Foglio 13 Particella 3262 Subaltemo 502;

Visura telematica

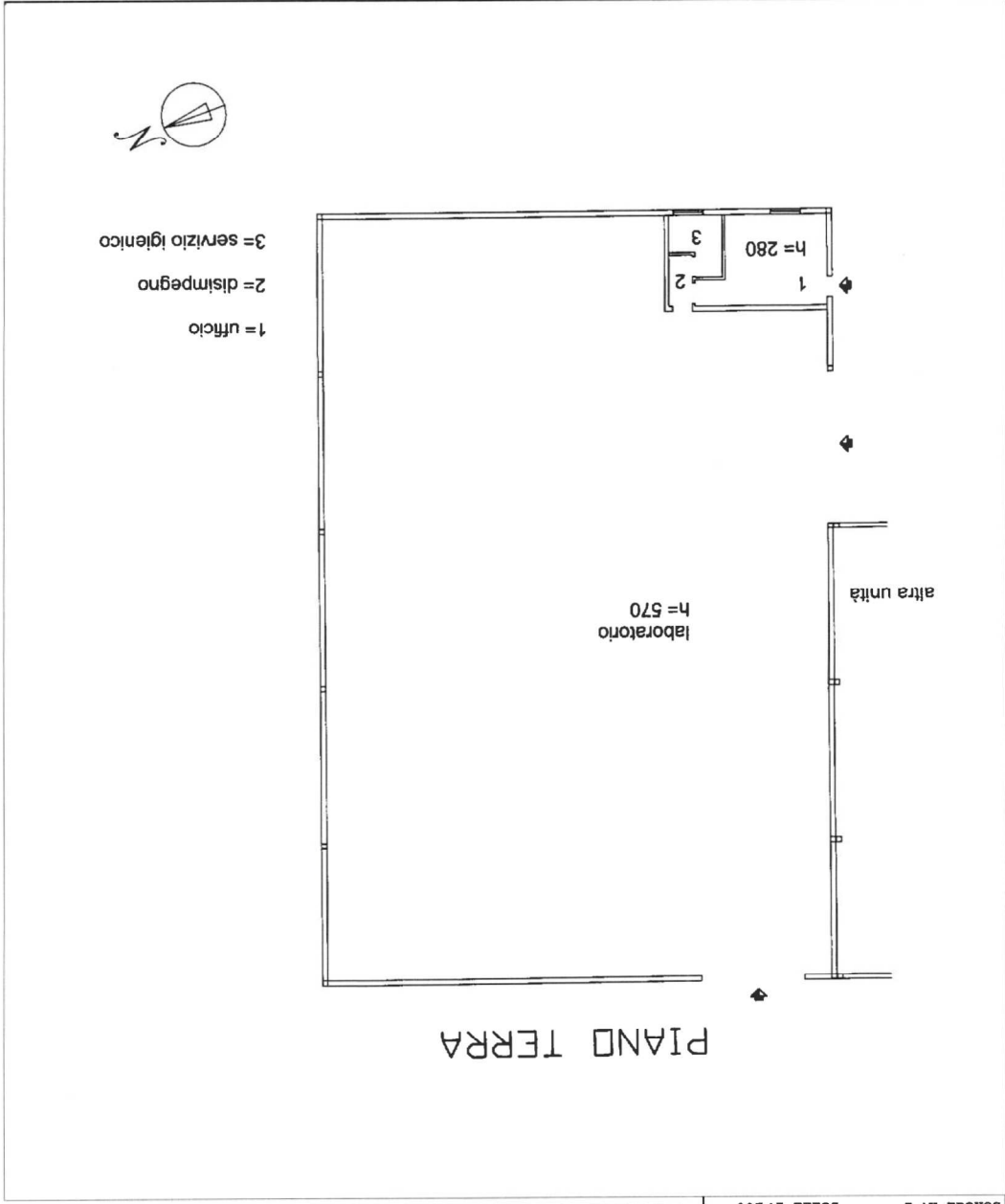
**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del  
socio accomandatario [REDACTED]**

**ALLEGATO – D**

**SCHEDE CATASTALI**



Scheda n. 1  
Scala 1:200

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

Dichiarazione protocollo n° LC0130017 del 08/08/2007 Planimetria di u.l.n. in Comune di Ballabio Via Provinciale o.l.v.	
Identificativi Catastali: Sezione: SUP Foglio: 13 Particella: 3262 Subaltemo: 502	Prov. Lecco N. 409
Completata da: Mazzoleni Giuseppina Iscritto all'Albo: Architetti	

**Agencia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0058308 del 24/06/2016  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ballabio  
Via Provinciale

civ. 87

Identificativi Catastali:  
Sezione: SUP  
Foglio: 13  
Particella: 3261  
Subalterno: 701

Compilata da:  
Invernizzi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Lecco  
N. 00416

Scala 1: 200

n. 1

# PIANO TERRA

mappale 852

mappale 3257

mappale 3262

mappale 3262

Area esterna

mappale 3759

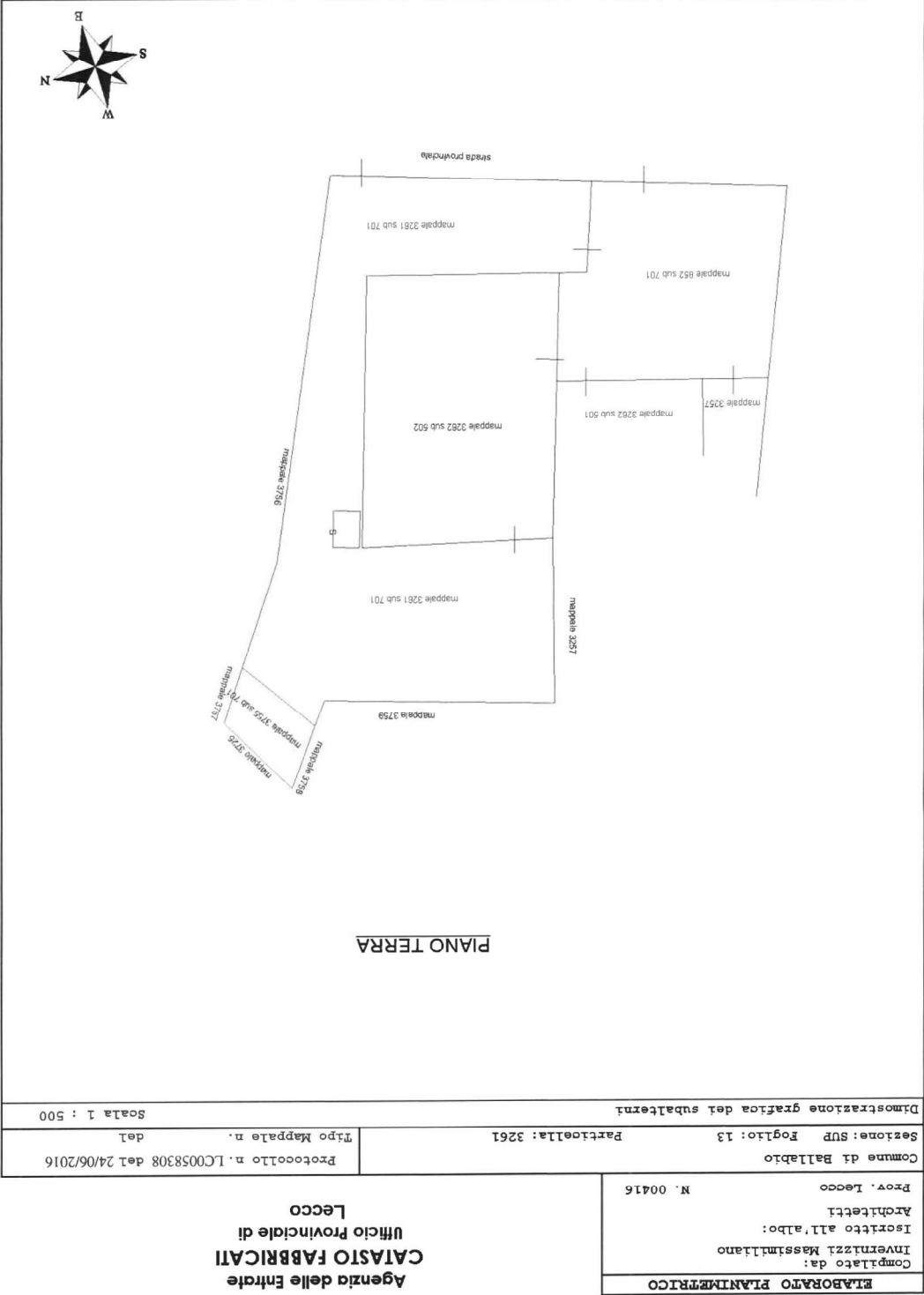
mappale 3262

cabina elettrica  
H. 10 m

mappale 3756

mappale 3755





**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del**

**socio accomandatario** XXXXXXXXXX

**ALLEGATO – E**

**ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 9760400007625 VALIDO FINO AL: 24/06/2035



### DATI GENERALI


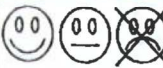



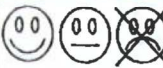


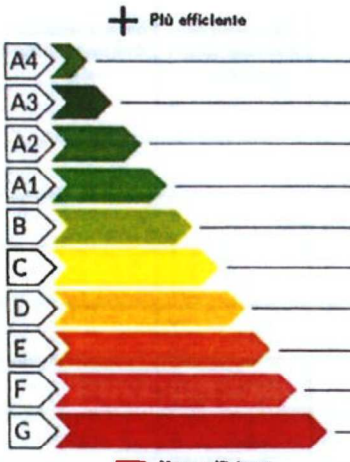



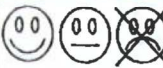


<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.8</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità Immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità Immobiliari  Numero di unità Immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>2</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione Importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	--	---

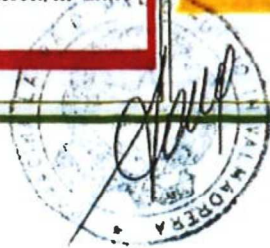
<b>Dati identificativi</b>  Regione : Lombardia Comune : BALLABIO Indirizzo : via Provinciale 87 Piano : T Interno : Coordinate GIS : 45,9054;9,4285	Zona climatica : F Anno di costruzione : 1970 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : 598,60 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : 4575,00 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : 0,00																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 25%;">Comune catastale</td> <td style="width: 25%;">BALLABIO</td> <td style="width: 10%;">Sezione</td> <td style="width: 10%;">SUP</td> <td style="width: 10%;">Foglio</td> <td style="width: 10%;">13</td> <td style="width: 10%;">Particella</td> <td style="width: 10%;">3262</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 502 a 502</td> <td>da a</td> <td>da a</td> <td>a a</td> <td>da da</td> <td>a a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	BALLABIO	Sezione	SUP	Foglio	13	Particella	3262	Subalterni	da 502 a 502	da a	da a	a a	da da	a a		Altri subalterni							
Comune catastale	BALLABIO	Sezione	SUP	Foglio	13	Particella	3262																		
Subalterni	da 502 a 502	da a	da a	a a	da da	a a																			
Altri subalterni																									

<b>Servizi energetici presenti</b> <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
--	---	---

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">    </td> <td style="text-align: center;">    </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: x-small;">+ Più efficiente</p> <p style="font-size: x-small;">- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p style="font-size: x-small;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <h2 style="margin: 0;">CLASSE ENERGETICA</h2> <h1 style="margin: 0; font-size: 2em;">G</h1> <p style="font-size: x-small;">EP<sub>gl, nren</sub> 301.72 kWh/m<sup>2</sup>anno</p> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  Se esistenti: 
INVERNO	ESTATE					
 	 					



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	14682,48 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 301.72
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	14558,78 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 11.53
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 58.94
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>					G 281.39 kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>					
R <sub>EN3</sub>					
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>	Impianto Fotovoltaico	NO	2.50	G (281.39)	

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

<b>Energia esportata</b>	0.00 kWh/anno	<b>Vettore energetico:</b>	
--------------------------	---------------	----------------------------	--

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

<b>V - Volume riscaldato</b>	4575.00	m <sup>3</sup>
<b>S - Superficie disperdente</b>	1919.71	m <sup>2</sup>
<b>Rapporto S/V</b>	0.42	
<b>EP<sub>H,nd</sub></b>	194.12	kWh/m <sup>2</sup> anno
<b>A<sub>col,est</sub>/A<sub>sup</sub> utile</b>	0.0900	-
<b>Y<sub>IE</sub></b>	0.28	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto centralizzato in alcuni piani			Gas naturale		0.71	4.33	271.84
	Separazione ad effetto parete	2024		Energia elettrica	3.00			
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria						$\eta_w$		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione					1.59		7.20	29.88
Trasporto di persone o cose								





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 9789400087625 VALIDO FINO AL: 24/06/2035



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 17/06/2025

Unico subalterno con uffici riscaldati da n° 3 generatori elettrici ad aria. Produzione priva di impianti termici.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	Mario Mele	
<b>Indirizzo</b>	via Trivulzia 16/B, Mese (SO)	
<b>E-mail</b>	ingmamel@gmail.com	
<b>Telefono</b>	3393483633	
<b>Titolo</b>	Laurea magistrale in ingegneria	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ordine degli Ingegneri	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Attraverso l'asserazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.l..	
<b>Informazioni aggiuntive</b>		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

<b>E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?</b>	SI
--	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

<b>Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?</b>	SI
<b>Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?</b>	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notarile ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 21/06/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI



**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del**

**socio accomandatario** XXXXXXXXXX

**ALLEGATO – F**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



LATO SUD - INGRESSO



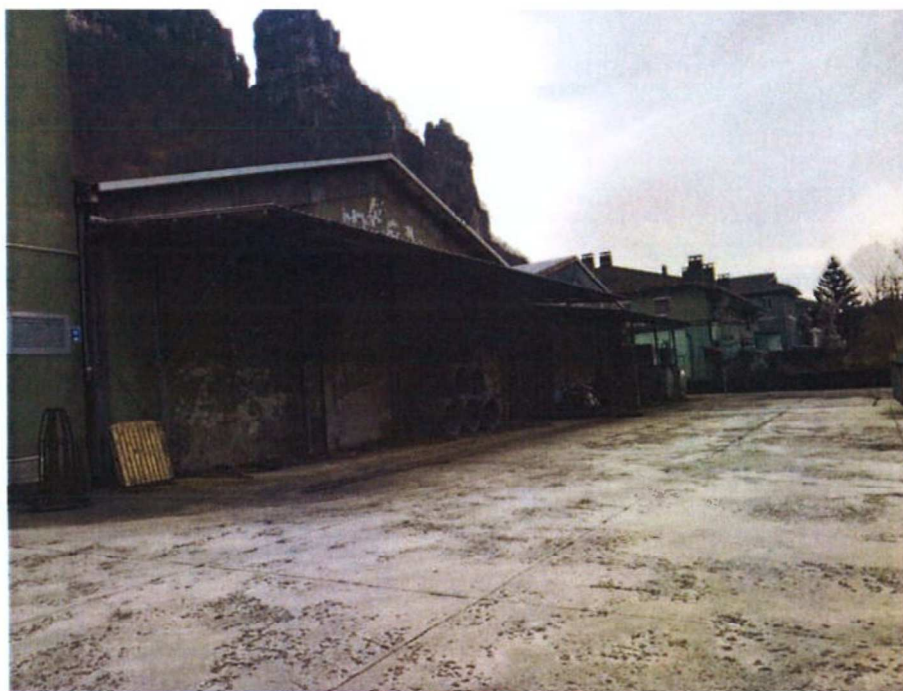
LATO SUD - PARTICOLARE PENSILINA



LATO EST



LATO NORD



LATO OVEST



LATO OVEST – PARTICOLARE TETTOIA



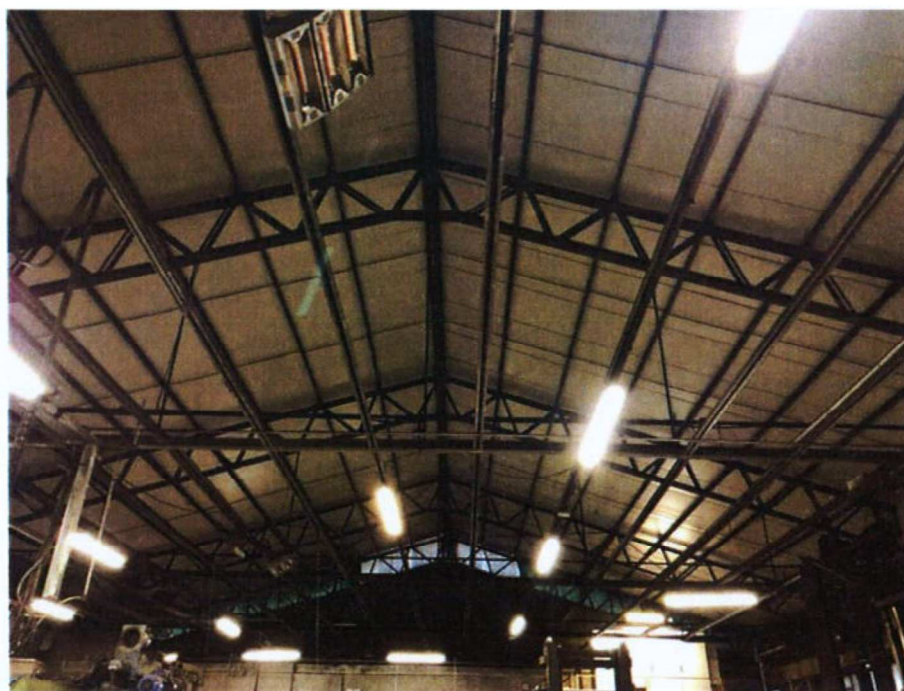
CORTE COMUNE – MAPPALE 852 SUB 701



INTERNO CAPANNONE – LATO OVEST



INTERNO CAPANNONE – LATO EST



INTERNO CAPANNONE - PARTICOLARE STRUTTURA COPERTURA



INTERNO CAPANNONE - PARTICOLARE INGRESSO LATO SUD



INTERNO CAPANNONE - PARTICOLARE CORPO UFFICIO



INTERNO CORPO UFFICIO

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del  
socio accomandatario [REDACTED]**

**ALLEGATO – G**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE**

## **CERTIFICAZIONE NOTARILE**

### **TRIBUNALE DI LECCO LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 30/2025**

Al Curatore della liquidazione giudiziale della società:  
**TRAFILERIA GALBANI DI GALBANI ATTILIO & C. SAS**, con sede in Ballabio (LC), via Provinciale n. 87, capitale sociale Euro 36.000,00, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como-Lecco: 01366400131 (R.E.A. LC-185037)  
e del socio accomandatario illimitatamente responsabile signor:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(dott. Massimo Balconi tale nominato con sentenza del Tribunale di Lecco in data 14 ottobre 2025, pubblicata e depositata in data 16 ottobre 2025 al n. 57/2025 – cron. n. 697/2025 – rep. n. 59/2025)

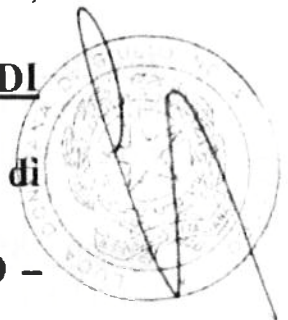
Io sottoscritto dott. Luca Donegana notaio in Lecco, con studio in Lecco, via Azzone Visconti n. 56, esaminati i registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio, attesto quanto segue:

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CERTIFICAZIONE**

**Di proprietà della società Trafileria Galbani di Galbani Attilio & c. sas**

**IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI BALLABIO – CENSUARIO DI BALLABIO SUPERIORE**

-Porzione di capannone artigianale eretto su area di cui al mapp. 3262 – ente urbano di 0.09.02 con annesse cabina elettrica e aree pertinenziali, il tutto posto in via Provinciale n. 87, in mappa e catasto contraddistinto come



Dott. Luca Donegana Notaio

via A. Visconti n. 56 - 23900 LECCO (I.C.) - Tel. 0341 283255 - info@studiodonegana.it

segue:

Catasto Fabbricati - Sez. SUP - Fig. 13

**mapp. 3262/502** (tremiladuecentosessantadue sub. cinquecentodue), via Provinciale n. 87, P. T, cat. D/1, Euro 4.200,00

**mapp. 3261/701** (tremiladuecentosessantuno sub. settecentouno), via Provinciale n. 87, P. T, cat. D/1, Euro 706,00

**mapp. 3755** (tremilasettecentocinquantacinque), via Provinciale n. 87, P. T, cat. F/1 – area urbana di mq. 62 (I predetti mappali 3261/701 – 3755 derivano dal frazionamento del mapp. 3261/501)

Catasto Terreni - fg. 9

**mapp. 3261 (tremiladuecentosessantuno)**, ente urbano, ett. 00.09.66

**mapp. 3755 (tremilasettecentocinquantacinque)**, ente urbano, ett. 00.00.62

(I predetti mappali derivano dal mapp. 3261 di ett. 00.10.28)

**Confini in corpo ed in contorno:**

mapp. 3725, mapp. 3757, mapp. 3756, Strada Provinciale, corte comune al mapp. 852/701, mapp. 3262/501, mapp. 3257, mapp. 3759, mapp. 3758.

Con annessa la proporzionale quota di comproprietà determinata in **1/2 (un mezzo)** nella corte comune in mappa e catasto contraddistinta come segue:

Catasto Fabbricati - Sez. SUP - Fig. 13

**mapp. 852/701** (ottocentocinquantadue sub. settecentouno), via Provinciale n. 87, P. T (bene comune non censibile)

Catasto Terreni - fg. 9

**mapp. 852 (ottocentocinquantadue)**, ente urbano, ett. 00.04.80

**STORIA IPOTECARIA**

Al ventennio gli immobili sopra descritti erano di proprietà del signor:



Dott. Luca Donegana Notaio

via A. Visconti n. 56 - 23900 LECCO (LC) - Tel. 0341/283255 - info@studiodonegana.it

cat. C/6, cl. 6, mq 44, superficie catastale mq 47, Euro 149,98

**Confini:**

terrapieno su due lati, mapp. 1581, mapp. 164/702.

**C) IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI PASTURO**  
**- CENSUARIO DI BAIEDO**

Nel fabbricato posto in via Nisella costruito sull'area di cui al mapp. 164 - ente urbano di ett. 0.10.95:

-appartamento al piano primo costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegni e tre balconi con annesso ripostiglio/soffitta al piano secondo sottotetto, il tutto in mappa e catasto contraddistinto come segue:

Catasto Fabbricati - Sez. BAI - Fg. 7

**mapp. 164/504** (centosessantaquattro sub. cinquecentoquattro), via Nisella n. 14, P. 1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 9, superficie catastale 183, Euro 790,18

-appartamento al piano terreno costituito da: cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegni, cantina e balcone, il tutto in mappa e catasto contraddistinto come segue:

Catasto Fabbricati - Sez. BAI - Fg. 7

**mapp. 164/503** (centosessantaquattro sub. cinquecentotre), via Nisella n. 14, P. T, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, superficie catastale 88, Euro 290,51

-appartamento al piano terreno costituito da soggiorno, cottura, due camere, bagno e disimpegno, il tutto in mappa e catasto contraddistinto come segue:

Catasto Fabbricati - Sez. BAI - Fg. 7

**mapp. 164/704** (centosessantaquattro sub. settecentoquattro), via Nisella n. 14, P. T, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, superficie catastale 62, Euro 290,51

**Confini** del fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, con riferimento alla mappa di Catasto Terreni strada, mapp. 166, mapp. 2013, mapp. 1581, mapp. 1582.

-Appezamenti di terreno in mappa e catasto contraddistinti come segue:

Catasto Terreni - fg. 9

Dott. Luca Donegana Notaio

via A. Visconti n. 56 - 23900 LECCO (LC) - Tel 0341 283255 - info@studiodonegana.it

**mapp. 917 (novecentodiciassette)**, cast frutto 2, superficie 1930 mq, ett. 00.19.30, Euro 1,99, Euro 0,80

**mapp. 1237 (milleduecentotrentasette)**, cast frutto 1, superficie 2380 mq, ett. 00.23.80, Euro 3,69, Euro 1,23

**Confini in corpo:**

mapp. 1422, mapp. 2500, mapp. 1238, mapp. 1239, mapp. 1236, strada.

**D) IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI BALLABIO - CENSUARIO DI BALLABIO SUPERIORE**

-Terreno in mappa e catasto contraddistinto come segue:

Catasto Terreni - fg. 9

**mapp. 3587 (tremilacinquecentoottantasette)** (ex 739/b), prato 4, superficie 190 mq, ett. 00.01.90, Euro 0,20, Euro 0,20

**mapp. 3758 (tremilasettecentocinquantotto)** (ex 2483 che a sua volta deriva dal 851/a), prato 4, superficie 21 mq, ett. 00.00.21, Euro 0,02, Euro 0,02

**mapp. 3759 (tremilasettecentocinquantanove)**, (ex 2483 che a sua volta deriva dal 851/a), prato 4, superficie 779 mq, ett. 00.07.79, Euro 0,80, Euro 0,80

**Confini in corpo:**

mapp. 3490, mapp. 3586, mapp. 3725, mapp. 3755, mapp. 3261, mapp. 1907.

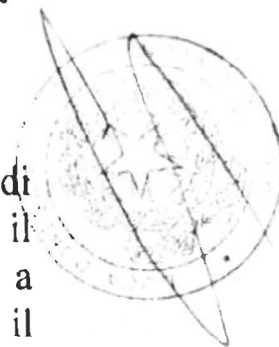
**STORIA IPOTECARIA**

-al ventennio:

\* **l'unità immobiliare di cui al punto A)** era di proprietà di:

Galbani Cesare, nato a Pasturo (LC) il giorno 29 ottobre 1936

-con atto in data 23 gennaio 2009 n. 1124/857 di repertorio notaio Federica Croce, registrato a Lecco il giorno 12 febbraio 2009 al n. 1401 serie IT, trascritto a Lecco in data 13 febbraio 2009 ai nn. 1897/1152 il suddetto [REDACTED] e ha donato (riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio) la nuda proprietà dell'unità



Dott. Luca Donegana Notaio

via A. Visconti n. 56 - 23900 LECCO (LC) - Tel. 0341/283255 - info@studiodonegana.it

immobiliare in oggetto al figlio [REDACTED]  
[REDACTED]

- il giorno 30 marzo 2018 il suddetto [REDACTED]  
[REDACTED] e quindi l'attuale pieno proprietario è il  
[REDACTED]

\* l'unità immobiliare di cui al punto B) era di proprietà  
di:

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

-con atto in data 23 gennaio 2009 n. 1124/857 di  
repertorio notaio Federica Croce, registrato a Lecco il  
giorno 12 febbraio 2009 al n. 1401 serie 1T, trascritto a

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] zio) la nuda  
proprietà dell'unità immobiliare in oggetto al figlio signor

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\* [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(denuncia n. 895 vol. 9990 registrata a Lecco il giorno 23  
ottobre 2018, trascritta a Lecco in data 25 gennaio 2019 ai  
nn. 1153/817, richiamata la rinuncia ad eredità da parte del  
coniuge [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] di repertorio notaio Daniele

Dott. Luca Donegana Notaio

via A. Visconti n. 56 - 23900 LECCO (LC) - Tel. 0341 283255 - info@studiodonegana.it

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] n. 168.941/48.166 di  
repertorio notaio Daniele Minussi, registrato a Lecco il

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ceduto la complessiva  
quota di 2/3 di loro spettanza al suddetto [REDACTED]

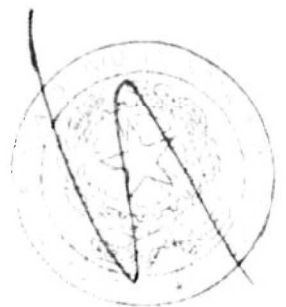
[REDACTED] titolare del  
diritto di abitazione ex art. 540 cod. civ. relativamente  
all'unità immobiliare al mapp. 164/503 è deceduta il 26  
ottobre 2024

**\* l'immobile di cui al punto D) era di proprietà di:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

A tutto il ventennio gli immobili oggetto della presente  
certificazione risultano gravati dalle seguenti formalità  
accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Lecco:

-ipoteca volontaria iscritta in data 10 luglio 2017 ai nn.  
9277/1391 a favore della Banca Popolare di Sondrio –  
società cooperativa per azioni, con sede e domicilio  
ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16 per  
Euro 255.000,00 (capitale Euro 150.000,00 - tasso  
variabile 3% - durata anni 10) a garanzia di mutuo



Dott. Luca Donegana Notaio

via A. Visconti n. 56 - 23900 LECCO (LC) - Tel. 0341 283255 - info@studiodonegana.it

fondario concesso alla società Trafileria Galbani di Galbani Attilio & c. sas e di cui all'atto in data 7 luglio 2017 n. 106786/32140 di repertorio notaio Giulio Donegana, registrato a Lecco il giorno 10 luglio 2017 al n. 6631 serie 1T – colpisce gli immobili di proprietà della società Trafileria Galbani di Galbani Attilio & c. sas nonché gli immobili di proprietà del signor Galbani Attilio Gaetano di cui ai punti A) e B)

-ipoteca volontaria iscritta in data 9 luglio 2024 ai nn. 1395/10648 a favore di Credit Agricole Italia spa, con sede e domicilio ipotecario eletto in Parma, via Università n. 1 per Euro 180.000,00 (capitale Euro 120.000,00 – tasso fisso 3,1% - durata anni 22) a garanzia di mutuo fondiario concesso al signor Galbani Attilio Gaetano e di cui all'atto in data 26 giugno 2024 n. 168942/48167 di repertorio notaio Daniele Minussi – colpisce il mapp. 164/504 in

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] a di apertura della liquidazione giudiziale in data 12 novembre 2025 ai nn. 17056/12967 – colpisce tutti gli immobili oggetto della presente certificazione di proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]

Si rilascia la presente certificazione in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Lecco, li 13 novembre 2025

