

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

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

**socio accomandatario Galbani Attilio Gaetano**

**BENI DI PROPRIETA' DEL SIG. GALBANI ATTILIO GAETANO**

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 del sig. GALBANI ATTILIO GAETANO, in particolare dei terreni edificabili in Comune di Ballabio (LC), Via Provinciale.

**SOPRALLUOGO E VERIFICHE**

In data 24/10/2025 il sottoscritto Perito Geom. ANGELO MOTTA ha effettuato il sopralluogo presso i terreni di proprietà del sig. GALBANI ATTILIO GAETANO alla presenza di questi e del Curatore dott. MASSIMO BALCONI. Il sottoscritto ha effettuato indagini di carattere generale, verificato gli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio, 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 DEI TERRENI EDIFICABILI**

I terreni sono ubicati in Comune di Ballabio (LC) e sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Ballabio, Sezione Ballabio Superiore, come segue:

- fg. 9 mapp. 3587 prato cl 4 ha 0.01.90 € 0,20 € 0,20;

- fg. 9 mapp. 3758 prato cl 4 ha 0.00.21 € 0,02 € 0,02;

- fg. 9 mapp. 3759 prato cl 4 ha 0.07.79 € 0,80 € 0,80.

Confinano in corpo, principiando da nord in senso orario, con i mappali 3490, 3586, 3725, 3755, 3261 e 1907.

Trattasi di porzione di area pianeggiante a prato, destinata dal P.G.T. vigente del Comune di Ballabio in zona *Produttivo* e ricompresa in *Settori soggetti a trasformazione – s8*, i cui parametri urbanistici sono indicati nell'allegata scheda dell'ambito di trasformazione settore s8.

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

I terreni sono ubicati nella zona produttiva del Comune di Ballabio, in prossimità della Via Provinciale. L'area risulta inserita in un contesto caratterizzato dalla presenza di parcheggi, fabbricati a destinazione produttiva e dalle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **ATTI DI PROVENIENZA**

La proprietà dei terreni è pervenuta con ordinanza divisionale del Tribunale di Lecco n. rep. 1603/11 in data 05/10/2011, trascritta a Lecco il 27/01/2015 ai nn. 789/1033.

### **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo e di redazione della presente perizia i terreni risultano liberi da contratti di affitto o da altri diritti reali a favore di terzi.

### **PRELAZIONI**

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

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sui terreni oggetto della presente perizia non vi sono vincoli e asservimenti giuridici.

### **VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI**

Ai fini della valutazione dei terreni si è fatto riferimento a recenti compravendite di terreni avente destinazione industriale simili a quelli oggetto di valutazione, oltre a informazioni assunte presso professionisti ed operatori del settore operanti in zona, e ha così determinato il seguente valore:

Terreno edificabile produttivo    superficie mq 990 \* €/mq 75,00=    **€ 74.250,00**

### **GIUDIZIO DI STIMA**

#### **VALORE DI MERCATO**

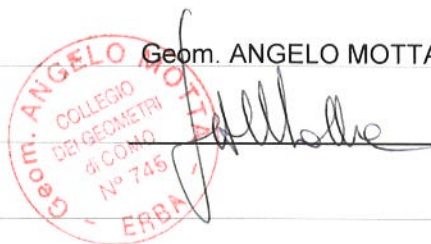
Il sottoscritto Perito ha così determinato il **valore di mercato** alla data odierna dei terreni edificabili siti in Comune di Ballabio (LC) di proprietà del sig. GALBANI ATTILIO GAETANO in **€ 74.250,00 (Euro settantaquattromiladuecentocinquanta/00)**.

In fede

Oggiono, 05 Marzo 2026

Il Perito Estimatore

Geom. ANGELO MOTTA



#### **ALLEGATI:**

A) estratto mappa

B) estratto P.G.T. e scheda ambito di trasformazione s8;

C) visura catastale;

D) documentazione fotografica.

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del  
socio accomandatario Galbani Attilio Gaetano**

**ALLEGATO – A**

**ESTRATTO MAPPA**



20-Ott-2025 12:24:14  
 Protocollo pratica T149164/2025  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.  
 Comune: (LC) BALLABIO/B  
 Foglio: 913

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del  
socio accomandatario Galbani Attilio Gaetano**

**ALLEGATO – B**

**ESTRATTO PGT E  
SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE S8**

COMUNE DI BALLABIO

PROVINCIA DI LECCO

ESTRATTO PGT VIGENTE



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE:****Prati di Cabratec**

AT: Ambito di Trasformazione

FID shape

ID

14

15

**SETTORE:** s8**Caratteristiche dell'ambito**

Vasto settore alla periferia nord dell'abitato con caratteristiche paesaggistiche e ambientali di particolare interesse; i confini con l'edificato sono di particolare disturbo sia per la parte di residenze sia per il settore industriale esistente.

**Obiettivi**

Si intende utilizzare solo una parte minore dell'area a confine con gli edifici esistenti per riorganizzare il perimetro edificato operando opportune opere di mitigazione e mascheramento che valorizzino la porzione di terreno a maggiore valenza ambientale e il passaggio di una parte del percorso ciclabile previsto.

**Destinazione d'uso**

Produttivo - Classe 10 . Ambiti produttivi D2 di PR

**Dati catastali**

Fg.

mappale

188A(porz.)737, 738, 739, 741, 747, 748, 749 a-b, 750, 751, 752, 753 (porz.), 787 A, 790(porz.), 792, 793, 795, 796, 797(porz.), 801(porz.), 806(porz.), 807, 808, 809, 810(porz.), 815(porz.), 816, 818(porz.), 822(porz.), 836(porz.), 837, 839(porz.), 851a, 862, 863, 864, 865, 867(porz.), 1478, 1688(porz.), 1689(porz.), 1750a-b, 1907(porz.), 2041, 3071(porz.), 3436(porz.), 3490, 3491, 3493

**Parametri urbanistici**

<b>SupT</b>	Superficie territoriale	mq	16.423
<b>SupT-s</b>	Superficie territoriale settore di trasformazione	mq	49.319
<b>SupEd es.</b>	Superficie edificata esistente	mq	0
<b>Vol/ed.</b>	Volume edificato	mc	0
<b>Indice</b>	Indice	mc/mq	0,50
<b>Vol/V</b>	Volume virtuale	mc	8.212
<b>Vol/V-s</b>	Volume virtuale settore	mc	24.660
<b>Vol/ass</b>	Volume assegnato	mc	18.000
<b>Indice</b>	Indice	mq/mq	0,33
<b>Sup/V</b>	Superficie virtuale SLP	mq	16.275,27
<b>Sup/ass</b>	Superficie assegnata SLP	mq	6.000,00
<b>R.c.</b>	Rapporto di copertura massima consentita	%	30
<b>S.c.</b>	Superficie coperta massima consentita	mq	4927
<b>H</b>	Altezza massima	m	8,00

**Caratteristiche planivolumetriche, morfologiche, paesistiche**

Tutela assoluta del verde posto a monte della via Cinturino e realizzazione di adeguate fasce di schermatura a verde sul perimetro dell'intervento.

**Prescrizioni**

Realizzazione nuova viabilità interna ai lotti con tratto di pista ciclopedonale su via Cinturino sino allo sbocco sulla Strada Provinciale n°62.

Le opere di recinzione e gli spazi collettivi dovranno essere realizzati secondo i criteri specificati agli Artt. 11 e 12 delle norme del Piano delle Regole. Le opere di mitigazione e mascheramento, da redigersi mediante un progetto esecutivo unitario, dovranno ispirarsi ai disposti delle norme del Piano delle Regole con utilizzo di specie vegetali autoctone aventi funzione anche di mitigazione dei possibili impatti acustici delle attività.

La distanza tra edifici produttivi ed edifici residenziali come prevista all'Art.8, nel presente caso è ridotta a m 30,00.

Dovrà essere garantito un adeguato drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche senza gravame sul sistema di tombatura comunale. Tale obiettivo è subordinato alla presentazione di un adeguato studio idrogeologico.

Gli spazi di interesse collettivo dovranno essere oggetto di un progetto esecutivo unitario contestuale al progetto per le nuove edificazioni anche quando la realizzazione di queste sia prevista in lotti successivi. All'effettiva realizzazione, di norma, è subordinato il rilascio della licenza di agibilità, tali opere potranno essere realizzate in quota proporzionale al valore catastale del lotto interessato previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.

La cessione dei diritti edificatori da parte del mappale individuato con il n.823 è subordinata alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale del lotto stesso, da realizzarsi su progetto sottoposto all'Amministrazione Comunale e previo parere della Commissione per il Paesaggio.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE:**

**Prati di Cabratec**

AT: Ambito di Trasformazione

FID shape

ID

14

15

**SETTORE:**

**s8**

FID shape : 14 id: 15



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE:****Prati di Cabratec**

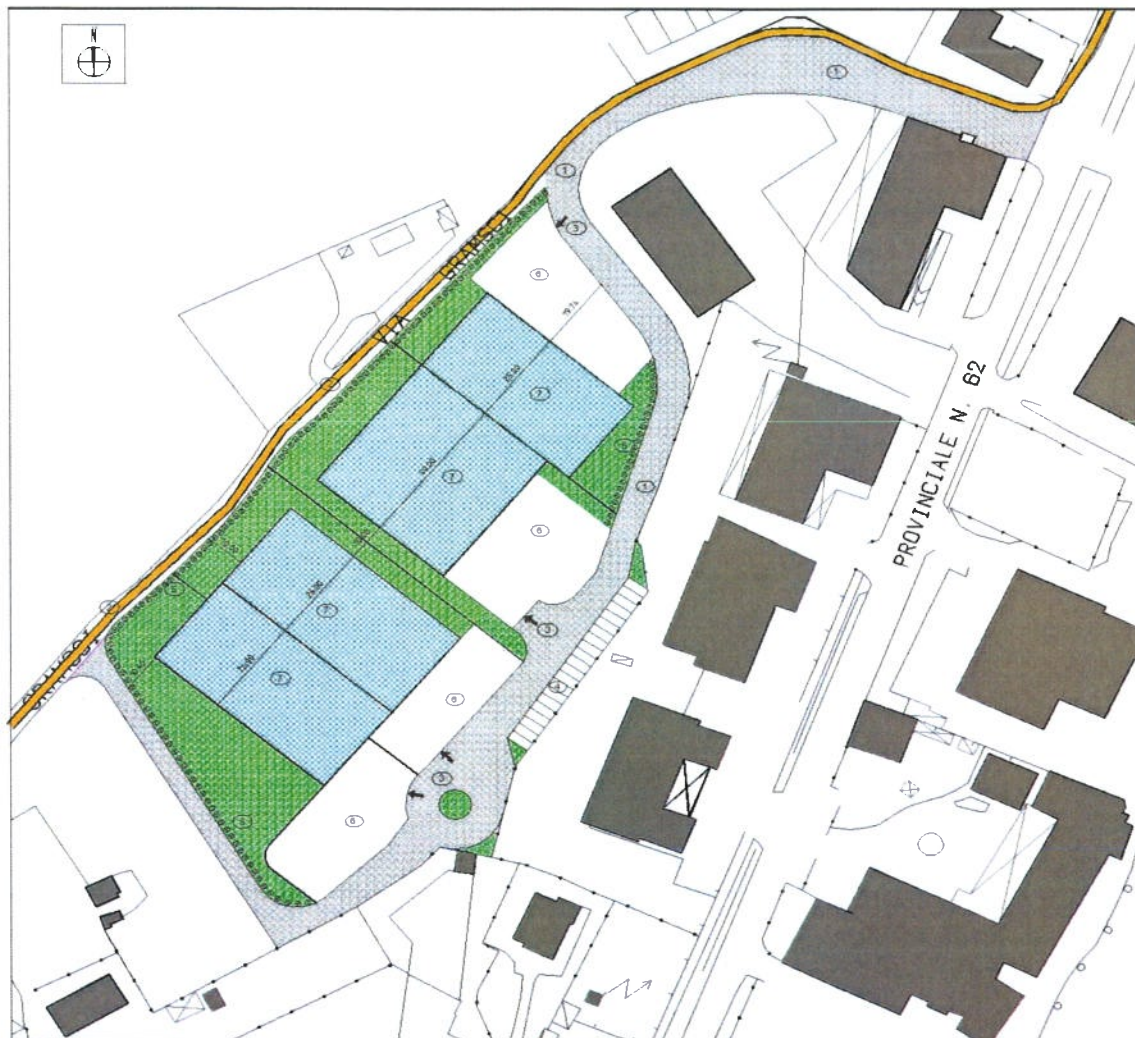
AT: Ambito di Trasformazione







FID shape

ID

14

15

**SETTORE:****s8**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| ① | STRADA DI ACCESSO ALL'AREA<br>PRODUTTIVA           |  |
| ② | VIABILITA' CICLO PEDONALE                          |   |
| ③ | ACCESSO AI LOTTI                                   |  |
| ④ | PARCHEGGI PUBBLICI                                 |   |
| ⑤ | SCHERMATURA VERDE A FILARI ALTI                    |  |
| ⑥ | AREA DI PERTINENZA CAPANNONI                       |   |
| ⑦ | POLIGONO SCORRIMENTO PER<br>SEDIME NUOVI CAPANNONI |  |
| ⑧ | VERDE URBANO PUBBLICO E PRIVATO                    |  |

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del  
socio accomandatario Galbani Attilio Gaetano**

**ALLEGATO – C**

**VISURA CATASTALE**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di BALLABIO (A594) provincia LECCO
<b>Soggetto individuato</b>	<b>GALBANI Attilio Gaetano (CF: GLBTLG71B18E507X) nato a LECCO (LC) il 18/02/1971</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di BALLABIO (Codice A594B) Sezione BALLABIO SUPERIORE Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	9	3587		-	PRATO	04	01	90		Euro 0,20	Euro 0,20	Variazione del 22/09/2009 Pratica n. LC0194086 in atti dal 22/09/2009 presentato il 21/09/2009 (n. 194086.1/2009)	Annotazione

**Immobile 1:**    **Annotazione:**    di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art.1 comma 8, del d.m.f. n.701/94

**Totale: Superficie .01.90 Redditi: Dominicale Euro 0,20 Agrario Euro 0,20**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GALBANI Attilio Gaetano nato a LECCO il 18/02/1971		GLBTLG71B18E507X*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/10/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 1603 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 789.4/2015 Reparto PI di LECCO in atti dal 27/01/2015		

#### 2. Immobili siti nel Comune di BALLABIO (Codice A594B) Sezione BALLABIO SUPERIORE Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	9	3758		-	PRATO	04	00	21		Euro 0,02	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. LC0123798 in atti dal 18/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 123798.1/2015)	Annotazione
2	9	3759		-	PRATO	04	07	79		Euro 0,80	Euro 0,80	FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. LC0123798 in atti dal 18/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 123798.1/2015)	

**Immobile 1:**    **Annotazione:**    di immobile: sr

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2026

**Totale: Superficie .08.00 Redditi: Dominicale Euro 0,82 Agrario Euro 0,82**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GALBANI Attilio Gaetano nato a LECCO il 18/02/1971	GLBTLG71B18E507X*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. LC0123798 in atti dal 18/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 123798.1/2015)		

**Totale Generale: Superficie .09.90 Redditi: Dominicale Euro 1,02 Agrario Euro 1,02**

Unità immobiliari n. 3

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

**TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del  
socio accomandatario Galbani Attilio Gaetano**

**ALLEGATO – D**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



RIPRESA DA PIAZZALE TRAFILERIA GALBANI  
DIREZIONE NORD-OVEST



RIPRESA DA PIAZZALE TRAFILERIA GALBANI  
DIREZIONE SUD-OVEST