

---

**TRIBUNALE DI LECCO**

**Fallimento n 11/2017**

**GALBUSERA F.III SAS di GALBUSERA GIAN LUIGI & C in liquidazione**  
e del socio **GALBUSERA GIAN LUIGI**

Giudice Delegato

Dott. Edmondo TOTA

Curatore

Avv. Marco RIVA

IMMOBILI IN CASATENOVO

Via San Carlo, 9

**RELAZIONE TECNICA**

20/06/2023

Tecnico incaricato

arch Barbara DELL'ORO  
C.F. DLL BBR 72D45 E507N  
archbarbaradelloro@pec.it



**B2CD associati**

**BRUNO CESANA e BARBARA DELL'ORO architetti**

I 23900 LECCO (LC) via Col di Lana, 9 - Tel 03411960085 - Fax 0341496432

E-mail b2cdassociati@gmail.com - PEC b2cdassociati@pec.it

Codice Fiscale e partita IVA 03448230130

## PREMESSA

La sottoscritta architetto Barbara Dell'Oro, C.F. DLL BBR 72D45 E507N, con studio in Lecco (LC), via Col di Lana n 9, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Lecco al n 894, ha ricevuto incarico dal Curatore, Avvocato Marco Riva, di verificare le *varie irregolarità urbanistiche* segnalate nella perizia di stima redatta dal Geom Corbetta, *in parte "sanabili con ragionevole certezza", in altra parte potenzialmente sanabili "in esito a un rilievo nel dettaglio dell'immobile" e in parte "non sanabili con ragionevole certezza",* identificando *l'effettiva sanabilità / insanabilità* delle irregolarità e i relativi costi, sia per le porzioni sanabili che per le porzioni non sanabili, con le eventuali opere di demolizione / rimesse in pristino necessarie.

Infine, alla luce dell'approfondimento qualitativo svolto, alla verifica della congruità della stima.

Per lo svolgimento dell'incarico la sottoscritta ha:

- visionato la relazione di stima del Geom Corbetta;
- effettuato un sopralluogo in data 24/02/2023 con rilievo specifico per definire le difformità riscontrate;
- effettuato un accesso agli atti in data del Comune di Casatenovo in data 10/03/2023 e 13/04/2023;
- restituito il rilievo e confrontato con i titoli edilizi reperiti;
- interloquuto con il funzionario dell'Ufficio Tecnico di Casatenovo, sia in presenza che telefonicamente.

Alla luce di quanto sopra premesso si riassume quanto accertato.

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Porzione di edificio residenziale di tre piani fuori terra oltre sottotetto, piano interrato e area esterna, localizzato in via San Carlo, 9/A – Località Valaperta-Rimoldo – Casatenovo, per la quota indivisa di 31/54 in capo a Galbusera Gian Luigi, nato a Casatenovo (LC) il 08/02/1954, C.F. GLB GLG 54B08 B943H.

### Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana **CB** – Foglio **7** – Particella **2582**

- A appartamento** sub **2** – Piano S1-1-3  
Categoria A/2 – classe 3 – consistenza 9,5 vani – Rendita 956,74 Euro
- B appartamento** sub **3** – Piano S1-2-3  
Categoria A/2 – classe 3 – consistenza 9,5 vani – Rendita 956,74
- C autorimessa** sub **4** – Piano T  
Categoria C/6 – classe 2 – consistenza 72 mq – Rendita 286,32
- D autorimessa** sub **5** – Piano T  
Categoria C/6 – classe 2 – consistenza 72 mq – Rendita 286,32

Derivanti da Costituzione del 29/07/1992 n 48/1992

NB: indirizzo catastale Via San Carlo Borromeo, 7 non coerente con la toponomastica comunale.

Coerenze, in un sol corpo, da nord in senso orario: via San Carlo, mapp.li 1510, 2577, 1883, 1425.



Ortofoto



Mappa CT fg 2

## 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio in oggetto è collocato nella frazione Valaperta, località Rimoldo, a sud del centro di Comune di Casatenovo, ed è stato edificato nel 1973. È composto da tre piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato, tutti collegati da scala interna comune (sub 1), oltre area cortilizia comune che circonda per tre lati il fabbricato (sub 1 – bcnc).

L'accesso avviene da due cancelli sulla via San Carlo, civico 9/A, uno a monte (lato ovest) e uno a valle (lato est) dell'edificio.

Si evidenzia che il cancello carraio e pedonale a ovest dà accesso al cortile del mapp 1883, di proprietà di terzi, dal quale si accede all'androne d'ingresso del Piano Terra e alle due autorimessa, sub 4 e sub 5; mentre l'accesso a valle del fabbricato è in comune con l'altra porzione di fabbricato residenziale, di cui al mapp 2577, di proprietà di terzi. Da questa parte (lato est) si accede all'autorimessa / deposito del piano interrato e alla centrale termica, oltre che alla quota intermedia del vano scala comune.

Tutte le unità sono accessibili dal vano scala comune.

**A appartamento** – sub 2 – al piano PRIMO (H300) composto da ingresso, sei locali, cucina, bagno, wc, ripostiglio, due disimpegni e quattro balconi; oltre porzione di sottotetto con ripostiglio al piano terzo-sottotetto e autorimessa / deposito al piano interrato.

Note: la porzione di sottotetto indicata in scheda catastale risulta divisa in due parti di cui una collegata con scala a chiocciola con l'unità al piano secondo (sub 3).

Una porzione dell'autorimessa risulta sulla scheda dell'adiacente sub 3.

**B appartamento** – sub 3 – al piano SECONDO (H300) composto da cinque locali, cucina, bagno, wc, ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi; porzione di sottotetto con bagno e terrazzo a pozzo; oltre a due cantine con disimpegno al piano interrato.

Note: dall'interno di uno dei locali si accede, tramite scala a chiocciola, alla porzione di sottotetto sulla

scheda del sub 2.

Una porzione del locale interrato risulta accessibile dall'adiacente autorimessa / deposito (sub 2).

**C autorimessa** – sub 4 – al piano TERRA (H230) composto da locale autorimessa con bagno e lavanderia.

Note: la divisione verso l'androne d'ingresso risulta allineata con il setto del vano scala.

**D autorimessa** – sub 5 – al piano TERRA (H230) composto da locale autorimessa, bagno, disimpegno (questo con accesso dall'androne comune) e locale sgombero.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

L'edificio in oggetto è parte di un gruppo di fabbricati edificati a partire dal 1973, con una sorta di pianificazione generale che identificava gli immobili nel compendio, assegnando una superficie coperta e una volumetria di progetto nel rispetto delle norme di Piano vigente all'epoca (Programma di Fabbricazione del 1964: zona A Estensiva - indice di edificabilità 30.000 mc/ha – rapporto copertura 4/10).

Per la costruzione di questi immobili i signori Galbusera Teodoro, Angelo e Pietro (proprietari di un fabbricato esistente poi demolito e identificato con la lettera "g" e dei terreni identificati con i mapp 1214 e 1425) sottoscrissero un atto di impegnativa alla realizzazione (registrato e trascritto), a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune di Casatenovo in caso di costruzione su terreni in oggetto.



*Stralcio planimetria allegata alle Licenze Edilizie citate*

I corpi di fabbrica identificato con la lettera “e” ed “f” sono due edifici adiacenti, con lo stesso impianto planimetrico e con lo stesso schema distributivo. I titoli edilizi che hanno realizzato questi fabbricati sono:

Per il corpo “f” (edificio oggetto della presente relazione)

- Licenza Edilizia n **46/73** del 15/03/1973 per *costruzione di fabbricato d’abitazione* al mapp 1425-1214 in via San Carlo, rilasciato a Galbusera Teodoro e Luigi  
Abitabilità rilasciata in data 23/07/1975

Per il corpo “e” (edificio gemello adiacente, proprietà di terzi)

- Licenza Edilizia n **63/73** del 5/04/1973 per *costruzione di fabbricato di civile abitazione* al mapp 1425-1510-1214 in via San Carlo, rilasciato a Galbusera Sergio e Alberto

Questa pratica è rilevante, e viene qui citata, in quanto il calcolo degli oneri di urbanizzazione versati al Comune per il fabbricato “f” fanno riferimento, con una nota di appunti inserita nella pratica L.E. n 46/73, proprio a questo immobile che è, appunto con la stessa tipologia planimetrica. In realtà i due edifici sono lievemente differenti nelle dimensioni e le superfici dei due corpi non sono completamente uguali.

Si riscontra, inoltre, che le planimetrie generali dei due compendi sono invertite nelle due pratiche: la tavola 1 del corpo “e” (L.E. n 63/73) è inserita nella pratica L.E. n 46/73 e viceversa per la tavola 1 del corpo “f”.

Un’altra nota rilevante, emersa nell’analisi delle pratiche edilizie, è la demolizione di un fabbricato esistente (corpo “g” nella planimetria), che occupa parzialmente il sedime dei due edifici e che, per una porzione, occupa il cortile da cui si accede al fabbricato “f”. Tale porzione risulta identificato in Catasto Terreni e Fabbricati, con il mapp 1425, intestato ai primi tre proprietari del compendio: Galbusera Angelo, Pietro e Teodoro. Probabilmente residui di variazioni e volture catastali non perfezionatesi correttamente.

#### **4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

##### **4.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

In data 24/02/2023 la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo con parziale rilievo dell’immobile per verificare le difformità riscontrate.

L’esito di tali verifiche è il seguente.

L’ingombro del fabbricato è conforme alle dimensioni riportate nel titolo edilizio, così come le altezze dei primi tre piani fuori terra (salvo lievi aggiustamenti costruttivi che non inficiano la regolarità edilizia).

Sono previsti, dal titolo edilizio, due alloggi per piano mentre, allo stato attuale, ogni piano è un appartamento e i balconi hanno dimensioni diverse e sfalsate tra un piano e l’altro (nella pratica edilizia i due piani abitabili erano identici e rappresentati da una “pianta tipo”).

Il piano interrato è alto 250 cm invece dei 230 cm previsti nel titolo edilizio.

Sempre il piano interrato risulta interamente occupato dal fabbricato, mentre nella pratica edilizia la porzione a sud del vano scala (adiacente all’edificio “e”) non era prevista (stessa situazione nel fabbricato adiacente).

Nella porzione a nord della scala comune sono presenti due cantine e il locale Centrale Termica, questa con accesso dall'esterno, in luogo di un unico locale destinato a deposito. Nella porzione aggiunta è previsto un accesso dall'esterno, mediante rampa, oltre a collegamento al disimpegno del vano scala.

Il piano terra è diviso in due parti dall'atrio d'ingresso (più grande rispetto a quello autorizzato) e dalla scala comune. I due spazi "autorimessa" hanno dei divisori che identificano un paio di bagni e un locale deposito. A questo piano era prevista la centrale termica che, invece, è collocata al piano interrato, realizzata in epoca successiva da quanto costruito nel 1973.

Per quanto riguarda, invece, il piano sottotetto, si registra la diversa geometria della copertura con quota di banchina e colmo diverse, anche se non facilmente confrontabili con il titolo edilizio, in quanto verificabile solo sulla sezione e sui prospetti, che però non hanno quotature lineari di riferimento. La pratica edilizia presentava due colmi sfalsati per le porzioni a lato del corpo del vano scala, con altezza diversa tra loro (tra i vari prospetti il colmo della porzione verso la via San Carlo risulta di circa 20-30 cm più in basso di quello verso il corpo centrale), con banchina nulla.

Nella realtà la linea di colmo è unica, posta ad un'altezza, interna, di 250 cm, e la banchina, interna, è pari a circa 20 cm nella parte più esterna del corpo di fabbrica.

Lo spazio sottotetto, che comunque era accessibile anche nel titolo edilizio del 1973, seppur non rappresentato in planimetria, è suddiviso in tre porzioni: due con accesso dalla scala comune e uno con accesso dall'appartamento al piano secondo mediante scala interna a chiocciola.

Nella porzione sud del piano sottotetto è stato realizzato un terrazzo a pozzo, aperto nella copertura.

Il volume del piano sottotetto, misurato al lordo delle murature interne e del vano scala, sviluppa un'altezza media ponderale pari a 150 cm, mentre misurato all'interno delle murature di banchina esistenti l'altezza diventa 196 cm.

Ci sono anche alcune difformità sulle aperture (posizione e/o dimensione) e sui cavedi, oltre a qualche diversa posizione dei divisori interni.

#### Regolarizzazione difformità edilizie

Riepilogando, ai fini di una eventuale sanatoria:

- piano interrato è escluso dalla Superficie Lorda di Pavimento quando è destinato a cantine e locali accessori, interrato per almeno i 2/3 della propria altezza, quest'ultima non superiore a 250 cm quindi, nel caso specifico, non ha rilevanza urbanistica;
- piano sottotetto è escluso dalla Superficie Lorda di Pavimento quando ha un'altezza media ponderale inferiore o uguale a m 1,80, pertanto non si configura come un volume nella configurazione senza le pareti di delimitazione della banchina.

Per quanto riguarda l'incidenza urbanistica, pertanto, lo stato di fatto realizzato non si configura come un incremento volumetrico.

Le maggiori profondità dei balconi, invece, si configurano come eccedenza della superficie coperta ma la zona urbanistica in cui si colloca il fabbricato non prevede un massimo rapporto di copertura da verificare.

Le altre difformità rilevate (diversa posizione e dimensione aperture, divisori interni, modifica destinazioni ma sempre nell'ambito residenziale) sono comunque nell'alveo della manutenzione straordinaria e sanabili.

I locali "bagno" al piano terra non hanno i requisiti igienico-sanitari per la destinazione (altezza < 240 cm) vanno pertanto smantellati e configurati come ripostiglio.

Le pratiche da presentare per la regolarizzazione urbanistica sono le seguenti:

- Accertamento della Compatibilità Paesaggistica che può essere generale (preferibile per il Comune) oppure per ogni singola unità immobiliare.

Costo pratica edilizia (generale) € 2.500,00

Sanzione amministrativa (indicativo) € 1.000,00

- Pratica Edilizia di Sanatoria che può essere generale (come se fosse un condominio) oppure per ogni singola unità immobiliare.

Costo pratica edilizia € 3.500,00

La sanzione amministrativa prevede la sanzione per le parti comuni (€ 1.000,00) e la sanzione per ogni unità immobiliare (€ 1.000,00 / cad).

La verifica delle maggiori superfici non residenziali (balconi e piano sottotetto) diventa rilevante, per ogni unità immobiliare, solo se l'importo è maggiore dei 1.000 minimi

Sanzione amministrativa (1 + 4 u.i. x 1.000 / cad) € 5.000,00

- Opere di rimessa in pristino / demolizioni € 3.000,00  
(bagni al PT e parti di banchine al sottotetto)

Totale complessivo della sanatoria (indicativo) € 15.000,00

Al netto degli oneri fiscali del professionista e diritti di segreteria / bolli.

#### 4.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'analisi delle schede catastali con lo stato dei luoghi sono emerse le difformità sopra descritte che si esplicitano come segue.

Al piano interrato PS1:

- Le due cantine e l'autorimessa devono essere rappresentate ognuna su una singola scheda;
- Al piano terra le due autorimesse devono riportare i locali accessori esistenti;
- Le unità immobiliari residenziali vanno regolarizzate nei divisori e balconi, porzioni di sottotetto collegate e identificate con le rispettive unità;
- Le porzioni di sottotetto con accesso diretto dal vano scala comune vanno identificati su singola scheda come C/2 (locali depositi).

Considerato che le unità immobiliari si sovrappongono e intersecano, l'adeguamento delle planimetrie deve essere effettuato con la situazione attuale degli intestati (stessa proprietà per tutto il fabbricato).

Regolarizzazione difformità catastali

Le difformità sono, indicativamente, così regolarizzabili:

- DOCFA di soppressione per le 2 u.i. A/2 (appartamenti)
- DOCFA di costituzione / variazione delle nuove unità, con nuovo Elaborato Planimetrico, nello specifico:
  - n 2 locali deposito (cantina) al PS1 [nuovo]
  - n 1 locale autorimessa al PS1 [nuovo]
  - n 2 locali autorimessa al PT con i locali accessori [variazione]
  - n 2 appartamenti (A/2, stessa categoria dell'esistente) [nuovo]
  - n 2 locali deposito (sottotetto con accesso da scala comune) [nuovo]

Totale complessivo dell'aggiornamento catastale	€	4.000,00
Diritti catastali (n 9 planimetrie)	€	450,00

## 5. CONSISTENZA DEI BENI

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari)

*Edificio residenziale*

Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
PS1 – cantine	60	x	25 %	=	15
PS1 – autorimessa / deposito	100	x	50 %	=	50
PT – box sub 4	77	x	50 %	=	39
PT – box sub 5	81	x	50 %	=	41
P1 – appartamento sub 2	178	x	100 %	=	178
P1 – balconi	56	x	25 %	=	14
P2 – appartamento sub 3	178	x	100 %	=	178
P2 – balconi	49	x	25 %	=	12
P3 – sottotetto sub 2	51	x	35 %	=	18
P3 – sottotetto sub 3	47	x	35 %	=	16
P3 – terrazzo	8	x	25 %	=	2
<b>Edificio residenziale</b>	<b>885</b>				<b>563</b>

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Il metodo di stima considera la comparazione tra immobili simili, valutando l'ubicazione del bene, le sue

dimensioni, la zona, la posizione rispetto al contesto, il tipo di edilizia limitrofo, l'accessibilità, il livello di finitura, i servizi presenti e quant'altro possa influire sul giudizio di stima

#### 6.1 OSSERVATORIO DEL MERCATO E RIFERIMENTI DI COMPARAZIONE

Il valore del "mq commerciale" per tipo di edificio simile si è basato sull'analisi dei seguenti dati:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023
  - Edifici >30 anni = residenziale 800 / 1.000 €/mq
- Borsino immobiliare
  - Abitazioni in stabili di fascia media = 1.207 / 1.581 €/mq
  - Abitazioni in stabili di prima fascia = 1.373 / 1.810 €/mq
- Offerte immobili per edifici simili
  - 1 Quadrilocale via Vittorio Alfieri – anno di costruzione 1980 – piano primo edificio di 2 u.i.  
Sup comm 150 mq – richiesto € 170.000 pari a 1.130 Euro/mq
  - 2 Quadrilocale via Carlo Porta – disposto su 2 piani oltre mansarda  
Sup comm 145 mq – richiesto € 190.000 pari a 1.310 Euro/mq
  - 3 Trilocale via Roma 108 al P2 oltre mansarda ristrutturato  
Sup comm 121 mq – richiesto € 110.000 pari a 909 Euro/mq
  - 4 Villa bifamiliare via San Gaetano su due piani con giardino e box  
Sup comm 195 mq – richiesto € 320.000 pari a 1.640 Euro/mq
- Compravendite immobiliari 24 mesi

#### VENDITE FORZATE

Le unità immobiliari dell'edificio adiacente (mapp 2577), identiche per dimensione e tipologia, sono parte di procedura esecutiva con vendita forzata.

- 1 Unità immobiliare al P2 con sottotetto al P3, cantina al PS1 e autorimessa al PT è stata venduta in asta (quarta vendita) a inizio 2021  
Superficie commerciale circa 260 mq  
Prezzo quarta vendita: € 163.000 pari a 630 €/mq
- 2 Unità immobiliare al P1 con sottotetto al P3, cantina al PS1 e autorimessa al PT è in vendita con asta a settembre 2023 (primo avviso)  
Superficie commerciale 256 mq  
Valore di vendita Giudiziarica: € 253.000 – offerta efficace € 189.750 pari a 741 €/mq

#### COMPARABILI

Le unità immobiliari in oggetto hanno una dimensione generosa, e gli appartamenti possono facilmente essere frazionati in due unità per piano.

Non sono però state trovate vendite di unità immobiliari con la stessa dimensione di quelli in oggetto

(consistenza catastale di 10 vani). Le comparazioni con tipologie in villino (simili per dimensioni) sono poco significative in quanto mancano, nel caso in oggetto, le caratteristiche premiali (indipendenza, giardino, contesto, etc) tali da rendere utile il confronto.

L'edificio in oggetto si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con finiture e impianti nella media, coerenti con l'epoca di costruzione e la manutenzione nel tempo.

Le dimensioni degli alloggi sono generose, paragonabili a tipologie "in villino" ma senza le caratteristiche aggiuntive e qualificanti (indipendenza, giardino, collocazione, contesto, etc), risultando pertanto penalizzante per la commerciabilità.

La titolarità per quote, inoltre, non rende agevole la vendita dell'intero compendio.

Si rileva comunque che, una porzione pari alla metà dell'edificio adiacente, identico a quello in oggetto, è stata venduta in asta a € 163.000.

## 6.2 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### *Edificio residenziale*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Edificio residenziale con accessori	563 x	750,00 =	422.250,00
Regolarizzazioni (capitolo 8)			- 19.450,00
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà (arrotondato)			<b>402.800,00</b>
<b>Valore di mercato</b> in quota e diritto (31/54) al netto degli aggiustamenti			<b>231.237,00</b>

## 6.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**VALORE DI MERCATO** dell'immobile nelle stato di fatto e di diritto in cui si trova € **230.000,00**

Lecco, 20 Giugno 2023

Il tecnico incaricato  
Arch Barbara Dell'Oro