
TRIBUNALE DI LECCO

Fallimento n 11/2017

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

Giudice Delegato
Dott. Dario COLASANTI

Curatore
Avv. Marco RIVA

IMMOBILI IN CASATENOVO
Via San Carlo, 9

RELAZIONE TECNICA

10/06/2026

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Porzioni di edificio residenziale di tre piani fuori terra oltre sottotetto, piano interrato e area esterna, sito in via San Carlo, 9/A – località Valaperta-Rimoldo – Casatenovo, di proprietà, per la quota di 31/54 a GALBUSERA Gianluigi, 23/108 a [REDACTED] e 23/108 a [REDACTED]. In corso di definizione il passaggio di proprietà a seguito di divisione giudiziale. L'accesso avviene dalla via San Carlo.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Casatenovo – Sezione Urbana **CB** – Foglio **7** – particella **2582**

- A cantina** sub **703** Piano S1
Categoria C/2 – classe 1 – consistenza 20 m² – Sup. Catastale 22 m² – Rendita 38,22 Euro
- B autorimessa** sub **704** Piano S1
Categoria C/6 – classe 2 – consistenza 89 m² – Sup. Catastale 97 m² – Rendita 353,93 Euro
- C autorimessa** sub **706** Piano T
Categoria C/6 – classe 2 – consistenza 69 m² – Sup. Catastale 78 m² – Rendita 274,39 Euro
- D appartamento** sub **708** Piano 2-3
Categoria A/2 – classe 3 – consistenza 10 vani – Sup. Catastale 198 m² – Rendita 1.007,09 Euro
- E sottotetto** sub **709** Piano 3
Categoria C/2 – classe 1 – consistenza 20 m² – Sup. Catastale 20 m² – Rendita 38,22 Euro
- F sottotetto** sub **710** Piano 3
Categoria C/2 – classe 1 – consistenza 41 m² – Sup. Catastale 42 m² – Rendita 78,35 Euro

Fa parte dell'edificio in oggetto anche il subalterno che identifica le parti comuni:

bcnc sub **701** Piano S1-1-2-3

Derivanti da Variazione del 19/01/1992 n 3841/2026.

NB: l'indirizzo catastale *Via San Carlo Borromeo 7* non è coerente con la toponomastica comunale.

Intestati: [REDACTED] (23/108), [REDACTED] (23/108) e [REDACTED] (31/54), mancando la voltura catastale a seguito della sentenza di nullità del Trust, di seguito citata (cap 4.3).

Con divisione giudiziale n 1527/2023 R.G. è stato definito il progetto divisionale che assegna i beni in oggetto al sig. GALBUSERA Gianluigi, sciogliendo la comunione con le sig.re [REDACTED] [REDACTED].

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

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Ortofoto



Estratto mappa catastale – Fg 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è collocato nella frazione Valaperta, località Rimoldo, a sud-est del centro del Comune di Casatenovo, a circa 3 km dal Comune di Usmate, in una zona prevalentemente residenziale con presenza di attività produttive artigianali e agricole. Il traffico è locale e i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio è composto da tre piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato, tutti collegati da scala interna comune (sub 701), oltre area cortilizia comune che circonda per tre lati il fabbricato (sub 701 – 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 (ma con servitù di passo attiva), dal quale si accede all'androne d'ingresso del Piano Terra e alle due autorimessa, sub 705 e sub 706; 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 e con servitù di passo attiva. 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 cantina – sub 703 – al piano INTERRATO (H250)

B autorimessa – sub 704 – al piano INTERRATO (H250)

C autorimessa – sub 706 – al piano TERRA (H230) composto da locale autorimessa, bagno, disimpegno (questo con accesso dall'androne comune) e locale sgombero.

D appartamento – sub 708 – al piano SECONDO (H300) composto da ingresso, soggiorno, cucina / pranzo, studio, disimpegno, tre camere, studio, due bagni, ripostiglio, quattro balconi, oltre porzione di sottotetto non abitabile collegato con scala a interna.

E sottotetto – sub 709 – al piano TERZO (sottotetto) composto da sottotetto non abitabile con wc.

F sottotetto – sub 710 – al piano TERZO (sottotetto) composto da sottotetto non abitabile con wc e terrazzo a pozzo

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.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 03/11/2014 Tribunale di Lecco n 1520 di repertorio, iscritta il 17/11/2014 a Lecco ai nn 12290/1805, a favore di INTESA SANPAOLO spa, contro GALBUSERA Gian Luigi (e altri), derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 1.012.320,46

Formalità riferita a diversi immobili, di cui l'Unità negoziale 1, immobili da 2 a 6, sono quelli oggetto della presente divisione.

Annotazioni (formalità di riferimento RP 1805 del 17/11/2014) riguarda altri beni non in oggetto

- Restrizione di beni: presentata il 08/10/2021 Lecco nn 15990/1935
- Restrizione di beni: presentata il 20/12/2022 Lecco nn 20667/2762
- Restrizione di beni: presentata il 06/06/2023 Lecco nn 8397/1012
- Restrizione di beni: presentata il 17/07/2023 Lecco nn 10951/1275
- Restrizione di beni: presentata il 05/12/2024 Lecco nn 18334/1758

Pignoramenti e sentenze di Fallimento

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 23/01/2017 - Tribunale di Lecco n 11/17 di repertorio, trascritta a Lecco il 30/07/2020 ai nn 8718/6172 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GALBUSERA F.LLI SAS DI GALBUSERA GIAN LUIGI & C IN LIQUIDAZIONE e del socio GALBUSERA GIAN LUIGI

Altri vincoli

- Servitù di passo, stipulata il 16/09/1973 a firma notaio Cesare Gilardi ai nn 10013/2739 di repertorio, trascritta il 01/10/1973 a Lecco ai nn 7400/6390, a favore del fondo di cui al mapp 1214/b (oggi 2577) *“L’accesso al terreno compravenduto [1214/b] si ha dalla via San Carlo attraverso la residua proprietà dei venditori al mapp 1214/a (oggi 2582) che viene assoggettata a servitù di passo pedonale e con veicoli a favore del mappale n 1214/b in oggetto.*

4. PROVENIENZE

Nota: GALBUSERA Gianluigi risulta nei Registri Immobiliari sia come *Gian Luigi* che come *Gianluigi*.

4.1 ATTUALE PROPRIETARIO

GALBUSERA Gianluigi 62/108 (C.F. GLB GLG 54B08 B943H)

- Denuncia di successione in morte di [REDACTED] Ufficio del Registro di Merate i nn 46 vol 73, trascritta il 28/10/1995 a Lecco ai nn 11096/7550
Per la quota di 2/27 (8/108)
- Compravendita stipulata in data 22/12/1974 a firma notaio Cesare Gilardi ai nn 13003/3337 di repertorio, trascritta il 03/01/1975 ai nn 72/71
Per la quota di 1/2 (54/108) del terreno ai mapp.li 1214/c-1412/d-1425/b (oggi mapp 2582)
Accesso dalla corte comune (oggi mapp 1883), nonché dalla strada consorziale di Rimoldo (oggi via San Carlo) e con servitù attiva di passo pedonale e carraio a favore di altri fondi (oggi mapp 2577)

[REDACTED] 23/108 (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] 23/108 (C.F. [REDACTED])

- Accettazione espressa di eredità in morte di [REDACTED] testamento pubblico del 03/10/2022, notaio Federica Croce ai nn 16706/11600 di repertorio, trascritto il 17/10/2022 a Lecco ai nn 16676/11979
Per la quota di 15/108 cadauna
- Denuncia di successione in morte di [REDACTED] Ufficio del Registro di Merate i nn 46 vol 73, trascritta il 28/10/1995 a Lecco ai nn 11096/7550
Per la quota di 2/27 cadauna (8/108)

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

- Denuncia di successione in morte di [REDACTED] Ufficio del Registro di Merate i nn 46 vol 73, trascritta il 28/10/1995 a Lecco ai nn 11096/7550
Per la quota di 1/9 (12/108)
- Compravendita stipulata in data 27/10/1974 a firma notaio Cesare Gilardi ai nn 12635 di repertorio, trascritta il 20/11/1974 ai nn 8183/7208
Per la quota di 2/12 (18/108) del terreno ai mapp.li 1214/c-1412/d-1425/b (oggi mapp 2582)
Accesso dalla corte comune (oggi mapp 1883), nonché dalla strada consorziale di Rimoldo (oggi via San Carlo) e con servitù attiva di passo pedonale e carraio a favore di altri fondi (oggi mapp 2577)

██████████ 1/3 - ██████████ 1/3 - ██████████ 1/3

- Donazione stipulata in data 14/09/1949 a firma notaio Carlo Gallizia ai nn 839/385 di repertorio, trascritta il 26/11/1949 a Lecco ai nn 2890/2767

4.3 INTESTATI CON TITOLO INEFFICACE

██████████ 31/54 ██████████

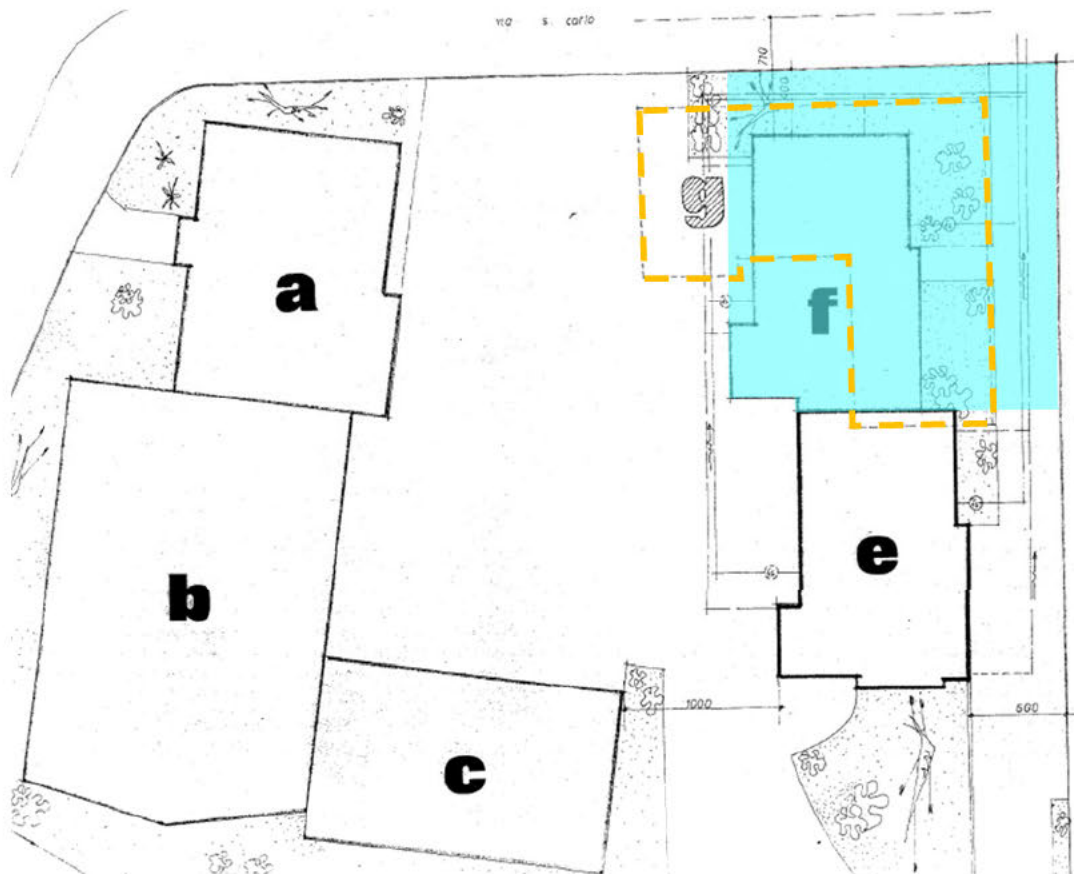
- Istituzione di trust stipulato in data 29/07/2014 a firma notaio Enrico Lainati ai nn 60322/24563 di repertorio, trascritto il 05/08/2014 ai nn 9017/6795 – 9018/6796, con rettifica trascrizione delle quote in data 14/04/2017 ai nn 4953/3573.
Sentenza di nullità pubblicata il 19/06/2019 n 390/2019 (procedimento n 5/2018 RG), trascritta a Lecco il 27/05/2020 ai nn 5041/742 e il 22/07/2020 ai nn 8117/1151

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

5.1 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

Architetto Barbara DELL'ORO
archbarbaradelloro@gmail.com - archbarbaradelloro@pec.it

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 residuo di variazioni e vulture catastali non perfezionate correttamente.

Si precisa, in merito a questo mappale, che nella successione di Galbusera Teodoro non è riportato ma nelle vendite del 1974, dei tre fratelli Galbusera a Viganò Maria prima, e dei due fratelli di Teodoro a Gianluigi poco dopo, il mapp 1425, frazionato per questi trasferimenti, viene qualificato di proprietà dei tre Galbusera, in forza della donazione del 1949 dal padre Luigi. (vedi atti cap 4)

5.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Casatenovo è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con DCC n 17 del 27/03/2024, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n 33 – Serie Avvisi e Concorsi del 14/08/2024.

Nel Piano delle Regole l’immobile ricade in zona *Tessuto Urbano Consolidato: Zona B Residenziale ad alta densità* regolato dall’art 14 delle norme di attuazione.

L’intero territorio comunale di Casatenovo è sottoposto al vincolo di cui all’art. 36 lettere c), d) – Aree di notevole interesse pubblico – del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 13/06/1969 – G.U. n 182 del 19/07/1969.

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Si riporta integralmente, per comodità di lettura di questo elaborato, quanto già analizzato dalla sottoscritta nella perizia già allegata agli atti, integrando l’analisi con la recente modifica introdotta dal Decreto “Salva Casa” e dall’adozione, da parte del Comune di Casatenovo di una variante generale dello strumento urbanistico.

6.1 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 un'unica "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 quote 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 misure 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

Le modifiche introdotte dal Decreto "Salva Casa" (DL n 69/2024, convertito in L n 105/2024) non hanno comunque cambiato le tipologie di abusi edilizi tali da poter evitare delle pratiche di sanatoria, non configurandosi, le difformità rilevate, come "tolleranze" lecite per dichiarare lo stato legittimo dell'immobile. Inoltre, la variante dello strumento urbanistico (vigente dall'Agosto 2024) non ha introdotto parametri che non consentono la regolarizzazione di quanto rilevato.

Riepilogando, quindi, 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. Stessa valutazione per i due wc nel piano sottotetto.

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

6.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La situazione catastale risulta aggiornata con la variazione del 19/01/2026, predisposta per finalizzare l'assegnazione delle unità identificate nel progetto divisionale di cui alla Causa n 1527/2023 RG.

7. CONSISTENZA DEI BENI

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari) calcolata sulle planimetrie restituite a seguito di rilievo della sottoscritta (novembre/dicembre 2025).

Le unità immobiliari, a seguito dell'aggiornamento catastale, sono così individuate:

A cantina sub 703 Piano S1

Descrizione	Superficie	Coefficiente	SL commerciale
PS1 cantina	24 x	25 % =	6
Cantina sub 703			6

B autorimessa sub 704 Piano S1

Descrizione	Superficie	Coefficiente	SL commerciale
PS1 autorimessa	100 x	50 % =	50
Autorimessa sub 704			50

C autorimessa sub 706 Piano T

Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
PT autorimessa	81	x	50 %	=	41
Autorimessa sub 706					41

D appartamento sub 708 Piano 2-3

Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
P2 appartamento	178	x	100 %	=	178
P2 balconi	49	x	25 %	=	12
P3 sottotetto	28	x	35 %	=	10
Appartamento sub 708					200

E sottotetto sub 709 Piano 3

Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
P3 sottotetto	23	x	35 %	=	8
Sottotetto sub 709					8

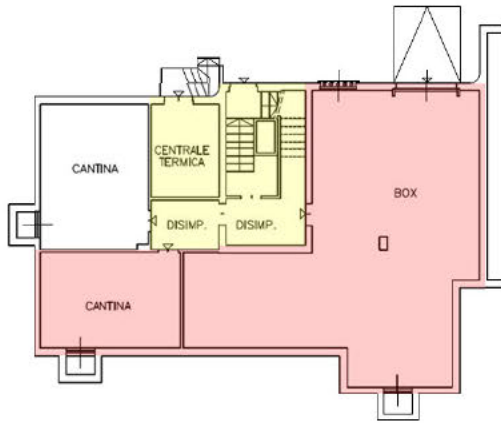
F sottotetto sub 710 Piano 3

Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
P3 sottotetto	47	x	35 %	=	16
P3 terrazzo a pozzo	8	x	25 %	=	2
Sottotetto sub 710					18

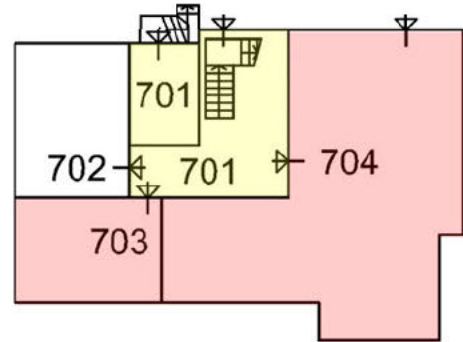
RIEPILOGO CONSISTENZA

Descrizione	Piano	SL commerciale
A Sub 703 cantina	S1	6
B Sub 704 autorimessa	S1	50
C Sub 706 autorimessa	T	41
D Sub 708 appartamento e spazi accessori	2-3	200
E Sub 709 sottotetto	3	8
F Sub 710 sottotetto	3	18
Edificio residenziale al mapp 2582		323

Le unità immobiliari in oggetto sono così identificate:



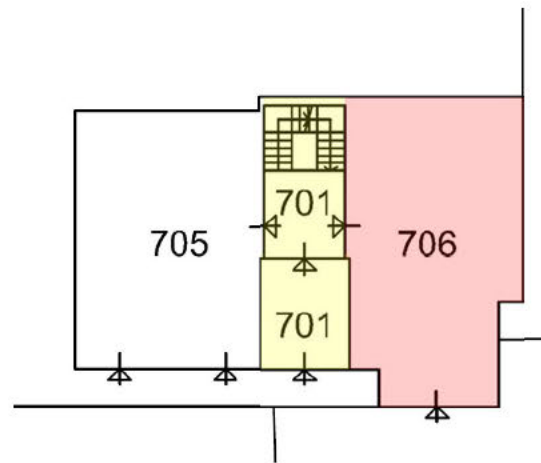
Piano S1 – rilievo



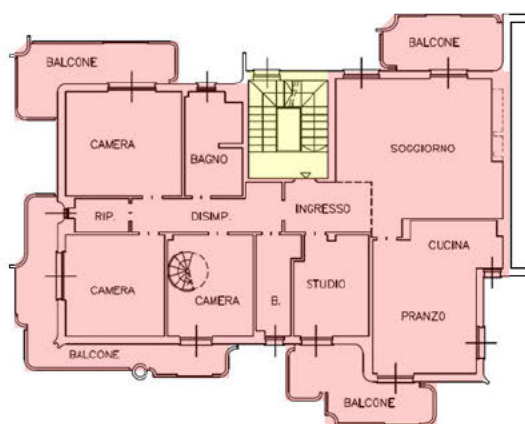
Piano S1 – catasto



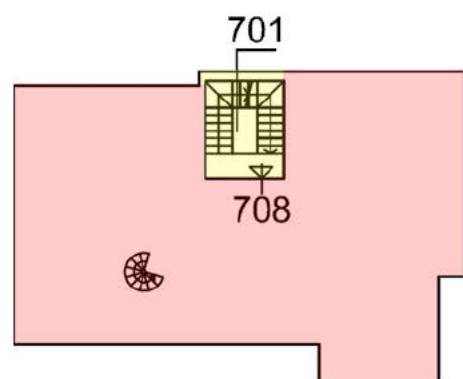
Piano T – rilievo



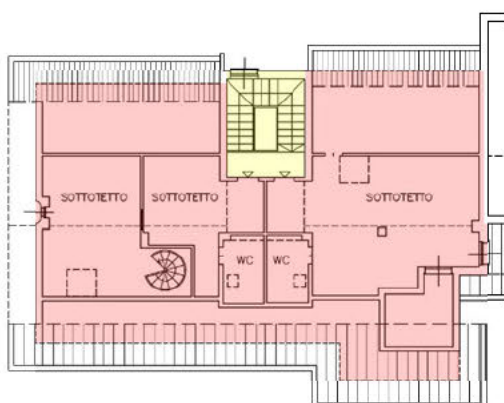
Piano T – catasto



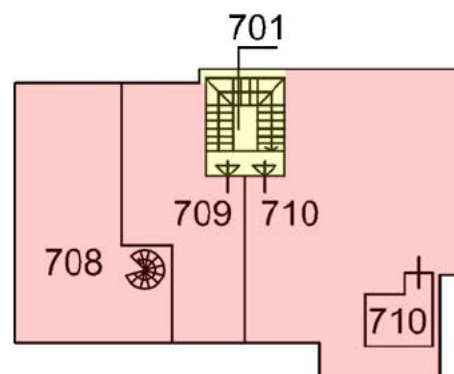
Piano 2 – rilievo



Piano 2 – catasto



Piano 3 (sottotetto) – rilievo



Piano 3 (sottotetto) – catasto

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Si rimanda alle relazioni di consulenza già agli atti per il valore di stima adottato, pari a 750,00 €/mq, al quale si applica un incremento (2%) per la vendita dell'intero in luogo della quota, per un valore di 765.00 €/mq.
 Sviluppo della valutazione complessiva:

Descrizione	SL comm	€/mq	Valore €
A sub 703 cantina	6 x	765 =	4.500
B sub 704 autorimessa	50 x	765 =	37.500
C sub 706 autorimessa	41 x	765 =	30.750
D sub 708 appartamento	200 x	765 =	150.000
E sub 709 sottotetto	8 x	765 =	6.000
F sub 710 sottotetto	18 x	765 =	13.500
Edificio residenziale mapp 2582	323	=	247.095
Regolarizzazioni (edilizia e urbanistica)		=	- 15.000
Valore di mercato (intero)		=	232.095

VALORE DI MERCATO dell'immobile nelle stato di fatto e di diritto in cui si trova € **232.000,00**

Lecco, 10 Giugno 2026

Il tecnico incaricato
 Arch Barbara Dell'Oro
firmato digitalmente