

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 risulta essere di proprietà alcuni terreni boschivi siti in Comune di Palestro (LC).

VERIFICHE

Il sottoscritto Perito Geom. ANGELO MOTTA 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 BOSCHIVI



I terreni boschivi sono ubicati nella frazione Baiedo a nord-ovest rispetto al centro del paese di Pasturo a quota 800-850 s.l.m., hanno giacitura acclive e accessibili da strada di limitato calibro che conduce ai Piani di Nava.

Sono identificati al Catasto del Comune Censuario ed Amministrativo di Pasturo (LC), Sez. Urb. BAI, come segue:

CATASTO TERRENI

- fg. 9 mapp. 917 cast frutto cl. 2 ha 0.19.30 € 1,99 € 0,80;

- fg. 9 mapp. 1237 cast frutto cl. 1 ha 0.23.80 € 3,69 € 1,23.

Confinano in corpo principiando da nord con roggia, strada, mappali 1422, 2500, 1238, 1239 e 1237.

Il PGT vigente del Comune di Pasturo destina i terreni in zona: *Versanti boscati di elevato valore naturalistico e paesistico (art. 37 NTA)* e, in prossimità della roggia, in zona: *Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico di relazione con i corsi d'acqua principali e secondari (art. 39 NTA)*.

ATTI DI PROVENIENZA

La proprietà del compendio immobiliare è pervenuta per la quota di 1/3 in forza di successione in morte di Galbiati Cesare in data 30/03/2018, registrata a Lecco il 23/10/2018 al n. 895 vol. 9990, trascritta a Lecco il 25/01/2019 ai nn. 1153/817 e per la quota di 2/3 in data 26/06/2024 con atto Notaio dott. Daniele Minussi di Introbio n. rep. 168941/48166 registrato a Lecco il 09/07/2024 al n. 9723 serie 1 T e trascritto a Lecco il 09/07/2024 al n. 10645 reg. gen., n. 8270 reg. part. e al n. 10646 reg. gen., n. 8271 reg. part.

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 BOSCHIVI

LOTTO B4

Ai fini della valutazione dei terreni si è fatto riferimento a informazioni assunte presso professionisti ed operatori del settore operanti in zona e ha così determinato il seguente valore.

Terreni boschivi	mq 4.130,00* €/mq 3,30=	€ 14.223,00
------------------	-------------------------	-------------

VALORE ARROTONDATO	€ 14.500,00
---------------------------	--------------------

GIUDIZIO DI STIMA

VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto Perito ha così determinato il **valore di mercato** alla data odierna dei terreni boschivi siti in Comune di Pasturo (LC) in località Baiedo di proprietà del sig. GALBANI ATTILIO GAETANO in **€ 14.500,00 (Euro quattordicimilacinquecento/00).**

In fede

Oggiono, 09 Marzo 2026

Il Perito Estimatore



Geom. ANGELO MOTTA

ALLEGATI:

A) visura catastale;

B) estratto mappa;

C) estratti PGT e NTA;

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

VISURA CATASTALE

TRIBUNALE DI LECCO

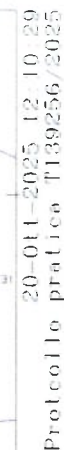
Procedura di liquidazione giudiziale n. Registro Generale 30/2025

TRAFILERIA GALBANI ATTILIO & C. sas e del

socio accomandatario Galbani Attilio Gaetano

ALLEGATO – B

ESTRATTO MAPPA



Scala originale: 1:2000

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

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

ESTRATTI PGT E NTA

COMUNE DI PASTURO

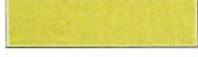
PROVINCIA DI LECCO

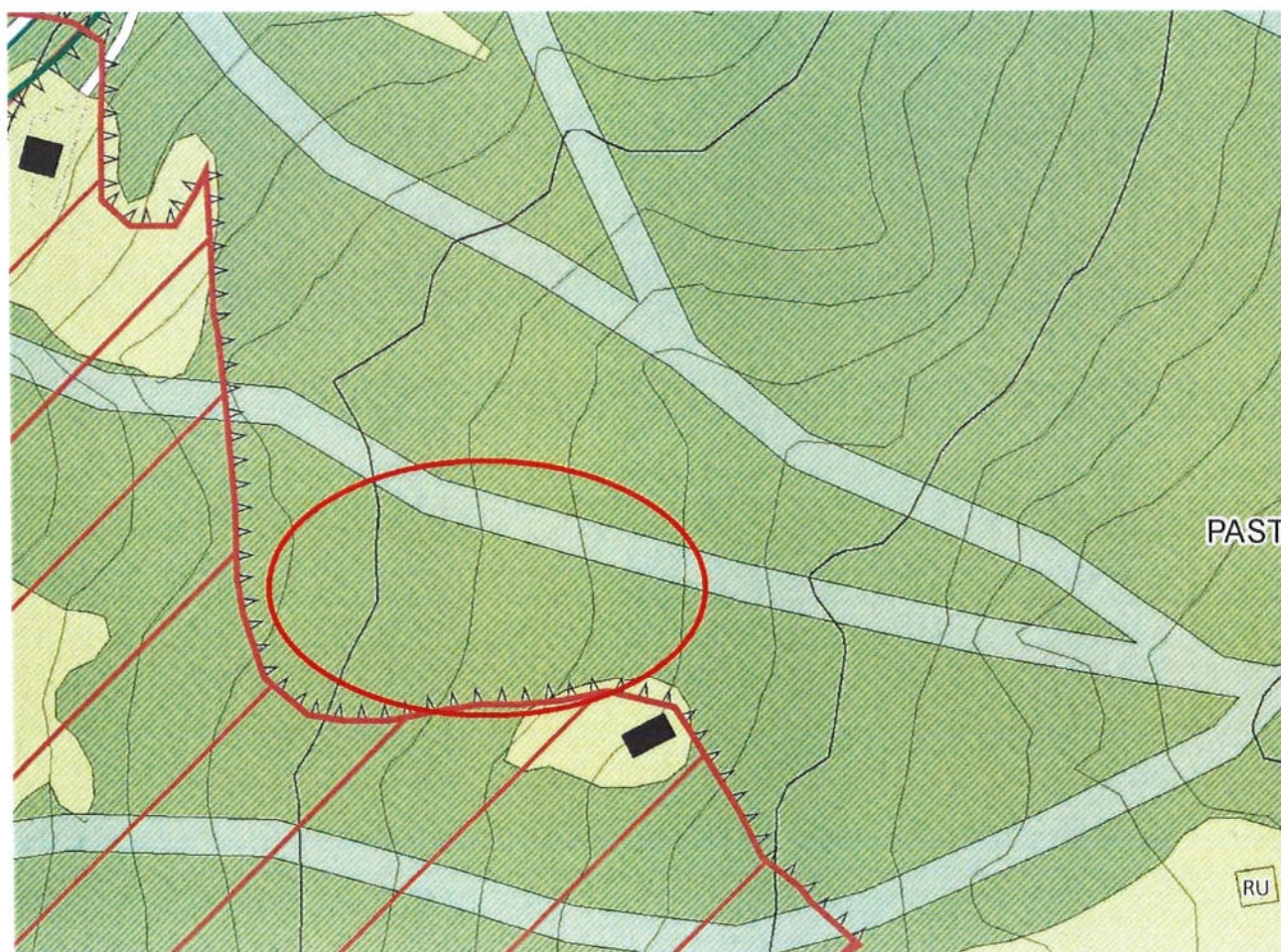
ESTRATTO PGT VIGENTE



SCALA 1:2000

Aree ed elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico non soggette a trasformazione urbanistica - art.36

	versanti boscati e contesti di elevato valore naturalistico e paesistico - art.37
	contesti naturali e/o con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico - art.38
	contesti di elevato valore naturalistico e paesistico di relazione con i corsi d'acqua principali e secondari - art.39
	ambiti di progettazione paesistica e mitigazione degli impatti
	corsi d'acqua esistenti principali e secondari





COMUNE DI PASTURO

PROVINCIA DI LECCO

COMUNITA' MONTANA DI VALSASSINA
VALVARRONE, VAL D'ESINO, RIVIERA

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- adottato dal Consiglio Comunale con delibera
- verifica di compatibilità con il PTCP con delibera di Giunta Provinciale
- controdedotto alle osservazioni del Consiglio Comunale con delibera
- approvato dal Consiglio Comunale con delibera
- pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia

n.	25	data	03.08.2012
n.	331	data	27.11.2012
n.	9	data	20.03.2013
n.	9	data	20.03.2013
n.		data	



Oggetto:

PIANO DELLE REGOLE

Data: Marzo 2013

Normativa

Progettista: Domenico Egizi Architetto

Collaboratori: Valentina Mazza Pianificatore Territoriale

V.le Vittorio Emanuele II, 49 - 24121 Bergamo

Tel. 035231010 Fax 0354284272

E-mail: architetto_egizi@virgilio.it

ART.36

SISTEMA DELLA NATURALITA' DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

NORME GENERALI

Le aree individuate e classificate generalmente dal PGT come ambiti e contesti naturalistici, sono destinate alla salvaguardia ambientale e paesistica, e comprendono ambiti boscati, contesti di versante di valore ecologico e paesistico, con terrazzamenti a seminativo e prati-pascoli, e aree ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua principali; per essi vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi, ed è vietata quindi ogni nuova costruzione.

È incompatibile con le valenze naturalistiche presenti l'apertura di nuove cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina.

In tutto il territorio comunale sono vietate attività di bonifica agraria che contemplino asportazione di materiale, ma unicamente consentite attività di solo riporto di materiali sopra l'attuale piano di campagna.

È inoltre vietata la realizzazione di bacini idrici destinati alla fruizione per attività sportive quali pesca, balneazione ed altro, su tutto il territorio comunale. Adeguamenti tecnologici ed impiantistici nonché varianti morfologiche di ogni tipo ad impianti esistenti saranno soggetti alla approvazione di specifico piano attuativo soggetto a Convenzione.

Sono inoltre vietate tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M. 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.

Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione

urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

L'insediamento delle attività di cui all'art. 27 del D.lgs. 22/97 qualora approvato in sede regionale è soggetto a quanto stabilito nella D.D.G. 05.08.1998 n. 4301 .

Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nelle zone di coltura boschiva a rotazione, secondo le esigenze di tali attività colturali; lungo le rive dei corsi d'acqua, gli abbattimenti devono essere autorizzati e comunque rimpiazzati con nuovi alberi.

Salvo specificazione per zona, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopeditoni di uso pubblico per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi. Tali strade dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione della Comunità Montana.

Le recinzioni potranno essere consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni, previo rilascio di permesso di costruire, sentita la Commissione Edilizia, e realizzate esclusivamente con paletti in legno.

E' inoltre ammessa la recinzione realizzata con pali e filo con un'altezza massima di 1,10 mt e non dovrà chiudere sentieri montani di uso pubblico.

Gli allevamenti di tipo familiare, definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, sono soggetti alle relative prescrizioni.

Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 8-6-2007 n.10 è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

Negli ambiti agrario-naturalistici, ad esclusione degli ambiti boscati, del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

a) minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;

a) spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;

b) servizi igienici e locali accessori

Gli interventi indirizzati alla realizzazione di agriturismi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'amministrazione in cui il proprietario si assume l'onere di rispettare le seguenti condizioni, vincolanti:

- utilizzo dell'edificio a fini agrituristiche per almeno 25 anni
- adeguamento e mantenimento dei percorsi carrabili da percorrere per accedere all'agriturismo
- creazione e mantenimento di idonei spazi a parcheggio per i clienti dell'agriturismo

ART.37

CONTESTI BOSCATI DI ELEVATO VALORE NATURALISTICO

37.1 Il P.d.R. alla tavola C2 individua, con apposito segno grafico, le aree boscate da mantenere; su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di silvicoltura, con esclusione della residenza.

37.2 È vietata inoltre l'apertura di nuove strade, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

37.3 Potranno essere realizzate nuove strade agricole, silvo-pastorali previa autorizzazione da parte delle competenti Autorità.

37.4 Si richiama il vincolo di beni tutelati per legge ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 490/1999. Non sono ammesse costruzioni di alcun genere.

37.5 Sono considerate incompatibili con la destinazione di zona l'apertura di cave e miniere, salvo le attività esistenti e regolarmente autorizzate dagli Enti competenti.

37.6 Qualsiasi intervento da effettuarsi in questa zona dovrà essere conforme alle previsioni sovraordinate in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.

ART.38

CONTESTI CON CONNOTAZIONI AGRARIE DI VALORE ECOLOGICO E PAESISTICO

38.1 Il P.d.R. individua nelle tavole C2 i contesti con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico che sono soggetti all'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e alla valorizzazione degli elementi di interesse storico ambientale.

In tali zone è vietata l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di strade previste dal PGT e per la formazione di percorsi ciclopeditoni.

38.2 Sono ammessi nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con reti tecnologiche o con strade di tipo poderale quando siano indispensabili per accedere ai fondi e agli edifici.

Nelle zone di salvaguardia paesistica sono ammesse esclusivamente le opere funzionali al miglioramento dell'utilizzo del fondo.

38.3 Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti al successivo articolo 40, fermo restando che dovranno essere predisposti dei progetti che prevedano il mantenimento dell'aspetto tipologico costruttivo originario.

38.4 Si richiamano i vincoli di salvaguardia di cui all'art.1 ter della legge 8/8/85 n. 431 e della delibera della Giunta Regionale del 10/12/85 n. 3859.

ART.39

CONTESTI DI ELEVATO VALORE NATURALISTICO E PAESISTICO DI RELAZIONE CON I CORSI D'ACQUA

39.1 Il P.d.R. individua nelle tavole C2 , i contesti di relazione con i corsi d'acqua di elevato valore naturalistico e paesistico, nei quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

39.2 Le fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua, sono destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

39.3 Anche se non espressamente indicato graficamente nel PGT, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi manufatto deve essere arretrato di 10,00 mt. da ciascuna sponda, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di legge.

39.4 In tali zone non sono ammesse costruzione di alcun genere salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di silvicoltura, con esclusione della residenza.

39.5 Nella zona è vietata l'apertura di cave e di miniere (salvo le esistenti autorizzate), e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, l'apertura di nuove strade, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

39.6 E' ammessa la formazione di percorsi ciclopeditoni, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche ovvero con limitati

collegamenti di strade di tipo poderale quando siano indispensabili per accedere ai fondi e agli eventuali edifici esistenti.

39.7 Qualsiasi intervento in queste zone dovrà rispettare le norme di tutela paesistica.

Si richiamano i vincoli di salvaguardia di cui all'art.1 ter della legge 8/8/85 n. 431 e della delibera della Giunta Regionale del 10/12/85 n. 3859 .

ART.40

EDIFICI ESISTENTI NEI CONTESTI CON CONNOTAZIONI NATURALI O AGRARIE CON SPECIFICA DESTINAZIONE

40.1 Gli edifici esistenti in zona destinata all'esercizio dell'attività agricola o in zona di salvaguardia naturale, individuati nelle tavole C2 del Piano delle Regole, mediante specifica nomenclatura, sono consolidati allo stato di fatto.

Le nomenclature utilizzate sono le seguenti:

RE	= residenziale
RU	= rurale e abitazione rurale
RT	= ricettivo turistico
AR	= artigianale produttivo
AI	= archeologia industriale
C	= commerciale
D	= depositi attrezzi e capanni di caccia
A	= autorimesse
IT	= impianti tecnologici
CH	= chiese e cappelle

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

TERRENI BOSCHIVI



