

---

**TRIBUNALE DI COMO**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

**Ifis NPL S.p.a.**

contro

**AZN-EPP**

N. Gen. Rep.000012/2020

**Giudice Dr. Giorgio Previte**

**INTEGRAZIONE PER CHIARIMENTI RICHIESTI nell'UDIENZA del  
09.06.2022**

*Tecnico incaricato: Arch. Elena Maria Rosa Galante*

*iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1816*

*C.F. GLNLMR65B41C933T P.Iva 02717510131*

*con studio in Como (Como), Via Oltrecolle n.19/b*

*telefono: 031.555115*

*fax: 031.555115*

*email:elena.galante@virgilio.it*



**Procedura di esecuzione immobiliare R.G. 12/2020 IFIS Npl S.p.a. - Mazzone  
Giuseppa**

La sottoscritta ctu arch. Elena Galante chiamata dal Giudice Dott. Giorgio Previte, (come indicato nel verbale di udienza del 09.06.202) a relazionare in merito alle criticità rilevate in udienza dalla visurista Laura Mascetti espone quanto di seguito:

**VERIFICHE IN MERITO ALL'ACCESSO DELL'IMMOBILE AL MAPPALE 8428 fg.5** via G. Marconi n. 13, (bene inserito nel Lotto 1 dell'Elaborato peritale)

Il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati, fg.5 mappale 8428 via G. Marconi n.13, piano T - 1, categoria C/2 classe U, consistenza 28 mq. , inserito nel Lotto 1 della Relazione di Stima datata 17.02.2022 è posto all'interno della corte comune identificata con il mappale 1271. Si accede all'immobile sia dal mappale 4324 che dal mappale 1271 attraversando obbligatoriamente poi il mappale 4313, dove si trova l'unico vano di accesso dell'immobile al mappale 8428. Alternativamente l'accesso potrebbe essere praticato attraversando il mappale 4324 (mappale che però non ha un suo autonomo accesso), poi il mappale 4321 e quindi mappale 4320 anche se sul prospetto del mappale 8428 verso il mappale 4320 non vi sono attualmente aperture per l'accesso. Nessun accesso è praticabile al mappale 8428 attraverso il mappale 4320 (non avendo anch'esso un proprio autonomo accesso dalla strada)

Il mappale 4313, fg. 9 del comune di Fino Mornasco, qualità seminativo arborato, di classe 1, consistenza 35 mq risulta essere intestato, per la quota di 1/1, al sig. deceduto e figlio della esecutata) in forza di atto di compravendita del 03.03.2005 a firma notaio Piercarlo Colnaghi, notaio in Cantù, rep. 45099, trascritto a Como il 22.03.2005 ai n.ri R.G. 9613 R.P. 6110. Con questo atto, nella vendita, è compresa anche la quota di ¼ del cortile comune al mappale 4324, già mappale 1052 sub g, seminativo arborato , cl.1 di ettari 0,75, R.D. euro 0.46 R.A. euro 0.35.

Il mappale 4321, al fg.9 del Catasto Terreni, risulta intestato a ciascuno per la quota di ½) rispettivamente in forza di atto di divisione a firma notaio Gianfranco Manfredi rep. n.12225 del 21.11.2006, trascritto a Como il 02.12.2006 ai n.ri R.G. 43732 R.P. 27272 ed in forza di atto di compravendita del 03.03.2005 a firma notaio Piercarlo Colnaghi, notaio in Cantù, rep. 45099, trascritto a Como il 22.03.2005 ai n.ri R.G. 9613 R.P. 6110; il mappale 4320 sempre al fg.9 in comune di Fino Mornasco risulta intestato alla sig.ra [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di atto di divisione a firma notaio Gianfranco Manfredi rep. n.12225 del 21.11.2006, trascritto a Como il 02.12.2006 ai n.ri R.G. 43732 R.P. 27272. (si veda estratto della mappa)

---

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli  
Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante  
Custode: Dott. Gastone Minola

---





Fotografie del mappale 8428



Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli  
Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante  
Custode: Dott. Gastone Minola





vista del mappale 8428 verso il mappale 4320

---

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli  
Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante  
Custode: Dott. Gastone Minola

---





1



2

---

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli  
Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante  
Custode: Dott. Gastone Minola

---





3

Le fotografie 1,2,3 evidenziano come in lato sud- sud ovest i mappali 4324, 4320 e 4321 non abbiamo un proprio accesso dalla strada e che l'estensione del pignoramento alla restante quota di  $\frac{1}{2}$  del mappale 4321 non risolverebbe le problematiche di accesso al mappale 8428 facente parte del compendio immobiliare pignorato.

Como, 12.07.2022

Il ctu  
Arch. Elena Galante

---

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli  
Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante  
Custode: Dott. Gastone Minola

---

