

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

COMO 23.04.2026

SPETT. LE
STUDIO COMMERCIALE

rif: MS

ALLA C.A. RAG. BERGAMO rif.C.P.1/2026 (LOTTO 1) ns.rif.21764

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **COMO** - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in **BULGAROGRASSO** in Via IV Novembre nr.15 nel complesso immobiliare denominato "Condominio Luxor" edificato sui terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.6484 del 18.7.95, frazionamento nr.661 del 12.3.98, frazionamento nr.6411 in data 11.9.99, variazione e t.m.232001 del 5.10.2001, al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con il mapp.3907 di mq.3669 ente urbano [che comprende mapp.3907 (ex mapp.3856/b ex parte mapp.3530/a ex parte mapp.1317/c), mapp.2088, mapp.3524 (ex mapp.167/c), mapp.3527 (ex mapp.156/c), mapp.3859 (ex mapp.3533/b ex parte mapp.1318/c) e mapp.3905 (ex mapp.3532/a ex parte mapp.1318/b)] e precisamente:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

.Porzione di fabbricato al piano interrato composta da laboratorio, ripostiglio, antibagni e bagni; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0056670 in data 5.8.2020 [a variazione del mapp.3907/758 già da scheda nr.CO0274748 del 21.12.2010 a variazione del mapp.3907/714 (a variazione dei mapp.3907/2 già da scheda nr.260574 del 26.10.2001 e mapp.3907/707 già da scheda nr.CO0268732 del 21.10.2005 a variazione del mapp.3907/11 già da scheda nr.260574 del 26.10.2001) e dal sub.716 al sub.732 (già da

emmemme srl

▪ sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

▪ sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • **info@emmemme.co.it**

Associati a: **AVI** - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 2 -

scheda nr.CO0032661 del 13.2.2007 a variazione dei mapp.3907/2 e mapp.3907/707)] e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/764 - PS1 - D/1 - €.3.649,16

PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA'

.Area esterna, rampa e corsello a cielo libero comuni a tutte le unità immobiliari, denunciati presso UTE con scheda nr.260574 del 26.10.2001 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/1 - PT,S1 - bene comune non censibile

.Centrale termica al piano interrato (**comune anche al sub.764 ???**), denunciata presso UTE con scheda nr.260574 del 26.10.2001 e censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/3 - PS1 - bene comune non censibile

.Disimpegno, vano scala e ascensore al piano interrato, piano terra e primo piano, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.CO0032661 del 13.2.2007 [a variazione dei mapp.3907/2 (già da scheda nr. nr.260574 del 26.10.2001) e mapp.3907/707 già da scheda nr.CO0268732 del 21.10.2005 a variazione del mapp.3907/11 già da scheda nr.260574 del 26.10.2001)] e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/713 - PS1,T,1 - bene comune non censibile

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **22.04.2026** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

██

██

██

emmemme srl

▪ sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965

MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

▪ sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • **info@emmemme.co.it**

Associati a: **AVI** - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 3 -

QUOTA IN PROPRIETA': COME SOPRA INDICATO

PROVENIENZA

TRA.21526/15275 (3.12.97)

Atto in data 24.11.97 rep.6531/476 Notaio Camilla Pelizzatti di Appiano Gentile con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] immobili siti in BULGAROGRASSO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.4 (reale) con:

mapp.2088 are 05.90 (poi accorpato nell'attuale mapp.3907)
 mapp.3524 are 02.40 (poi accorpato nell'attuale mapp.3907)
 mapp.3527 are 02.75 (poi accorpato nell'attuale mapp.3907)
 mapp.3530 are 08.95 (dal quale deriva anche il mapp.3856 dal quale deriva anche il mapp.3907 di mq.867 poi accorpato nell'unico attuale mapp.3907)
 mapp.3532 are 08.60 (poi suddiviso in mapp.3905 -poi accorpato nell'attuale mapp.3907- e mapp.3906)

AVVERTENZA: Si precisa in atto che l'accesso alle aree di cui sopra si ha dalla Via Ferloni attraverso la strada di lottizzazione insistente sui mapp.3523, mapp.3526, mapp.3529 e mapp.3531.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.460.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.5854/4390 (10.4.98)

Atto in data 27.3.98 rep.7408/608 Notaio Camilla Pelizzatti di Appiano Gentile con il quale - in primo luogo - la società [REDACTED] cede in permuta alla società [REDACTED] immobili siti in BULGAROGRASSO e precisamente:

emmemme srl

- sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220
 - sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2
- P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.
www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 4 -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.4 (reale) con:

mapp.3859 are 00.23 (poi accorpato nell'attuale mapp.3907)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili permutati risultano avere un valore complessivo di L.2.500.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.53/31 (3.1.2011)

Atto in data 22.12.2010 rep.164970/28710 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.unità immobiliare al piano interrato censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/758 - PS1 - C/2 - mq.524

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

AVVERTENZA: si precisa inoltre in atto che alcune porzioni dell'area comune al mapp.3907/1, sono state assegnate in uso esclusivo e perpetuo a singole unità immobiliari del medesimo complesso.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €141.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.54/32 (3.1.2011)

Atto in data 22.12.2010 rep.164972/28711 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

emmemme srl

▪ sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

▪ sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 5 -

.unità immobiliare al piano interrato censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/758 - PS1 - C/2 - mq.524

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

AVVERTENZA: si precisa inoltre in atto che alcune porzioni dell'area comune al mapp.3907/1, sono state assegnate in uso esclusivo e perpetuo a singole unità immobiliari del medesimo complesso.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.210.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risulta quanto segue:

TRA.22699/15912 (16.10.2014)

Atto in data 15.10.2014 rep.59720/6688 Notaio Roberto Zaffaroni di Como portante - in primo luogo - conferma all'atto in data 22.12.2010 rep.164972/28711 Notaio Nicola Begalli di Como, di cui sopra, ai fini urbanistici, ai sensi art.46 D.P.R.380/2001

TRA.22700/15913 (16.10.2014)

Atto in data 15.10.2014 rep.59720/6688 Notaio Roberto Zaffaroni di Como con il quale - in secondo luogo - la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.porzione di fabbricato composta da ampio locale ad uso deposito/ripostiglio censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/758 - PS1 - C/2 - mq.524

emmemme srl

▪ sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

▪ sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 6 -

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.213.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2020/363 del 27.1.2011 successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 21.10.2014 ai nn.22959/3507.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.5854/4390 (10.4.98) - SERVITU' - PATTI SPECIALI

Atto in data 27.3.98 rep.7408 Notaio Camilla Pelizzatti di Appiano Gentile con il quale viene inoltre stipulato che la società [REDACTED] si è riservata a favore della contigua area di sua proprietà al mapp.3856 (ex mapp.3530/a) ed a carico dell'area al mapp.3857 (ex 3530/b), ceduta, idonea servitù allo scopo di utilizzare nelle future, eventuali edificazioni sul predetto fondo dominante di sua proprietà, anche l'intera capacità edificatoria spettante al mapp.3857 in base ai vigenti strumenti urbanistici, attestata dal certificato di destinazione urbanistica che è pari a mq.11,5 di indice di copertura ed a mq.23 di indice di sfruttamento. Il mapp.3859 è identificato con colore rosso nella planimetria allegata all'atto, mentre il mapp.3857 è identificato con colore giallo. Le parti hanno convenuto inoltre che nel sottosuolo del mapp.3858 la [REDACTED] possa installare e mantenere tubature, impianti e installazioni tecnologiche anche in deroga alle distanze legali.

TRA.5855/4391 (10.4.98) - SERVITU' PER VOLUMETRIA

Atto in data 27.3.98 rep.7408 Notaio Camilla Pelizzatti di Appiano Gentile portante costituzione servitù di volumetria a favore della società [REDACTED] e a carico della società [REDACTED] e precisamente la servitù è stata costituita cosicché' la proprietaria dei fondi dominanti (mapp.3859 e mapp.3856) possa utilizzare nelle future, eventuali edificazioni sui predetti fondi dominanti di sua proprietà, anche l'intera capacità edificatoria

emmemme srl

▪ sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

▪ sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • **info@emmemme.co.it**

Associati a: **AVI** - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 7 -

spettante al mapp.3858 in base ai vigenti strumenti urbanistici, che è pari a mq.38 di indice di copertura e mq.76 di indice di sfruttamento. La società [REDACTED], si è obbligata quindi per sé ed aventi causa a qualunque titolo a non utilizzare la capacità edificatoria spettante al fondo servente in base ai vigenti strumenti urbanistici e a prestare il proprio assenso nei confronti delle competenti autorità, laddove richiesto, affinché i proprietari del fondo dominante ottengano il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori per edificare sfruttando la volumetria oggetto di asservimento.

TRA.40816/25870 (16.11.2005) - VINCOLO PERTINENZIALE

Atto in data 17.10.2005 rep.155371 Notaio Nicola Begalli di Como portante vincolo pertinenziale ai sensi della Legge del 24.3.89 nr.122, relativamente ai posti auto al piano interrato a parte del mapp.3907/11 e i posti auto al piano terra a parte dell'area comune al mapp.3907/1, a favore del Comune di Bulgarograsso e a carico di:

* [REDACTED], proprietaria delle unità immobiliari ai mapp.3907/5, mapp.3907/7, mapp.3907/8, mapp.3907/12, mapp.3907/13 e parti del mapp.3907/11;

* [REDACTED], proprietaria delle unità immobiliari ai mapp.3907/9, mapp.3907/10 e posti auto a parte del mapp.3907/11;

* [REDACTED], proprietaria dell'unità immobiliare al mapp.3907/4;

* [REDACTED], proprietaria dell'unità immobiliare al mapp.3907/6;

* [REDACTED], proprietario di parte del mapp.3907/11;

emmemme srl

• sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965

MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

• sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI ▪
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE ▪
- SUCCESSIONI ▪
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI ▪
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE ▪
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO ▪
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE ▪

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 8 -

il tutto come meglio identificato con sigle e colori nella planimetria allegata all'atto e come da tabella millesimale del mapp.3907/1 sempre allegata all'atto.

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto che i posti auto al piano terra a parte dell'ente comune al mapp.3907/1, restano assegnati in uso esclusivo e perpetuo alle unità immobiliari alle quali sono legate da vincolo pertinenziale.

OSSERVAZIONI: Si precisa che con successivo atto in data 10.10.2019 rep.64667 Notaio Roberto Zaffaroni di Como trascritto in data 27753/19243, i posti auto 3907/744 e mapp.3907/745 vengono vincolati a pertinenza dell'unità immobiliare al mapp.3907/762, di terzi, sciogliendo pertanto il vincolo pertinenziale tra gli stessi posti auto e l'unità immobiliare al mapp.3907/704.

TRA.10428/7679 (10.4.2025) - PERMUTA DI SERVITU'

Atto in data 1.4.2025 rep.72081/37061 Notaio Christian Nessi di Como portante permuta di servitù tra tutti i condomini del "Condominio Luxor" proprietario del complesso immobiliare al mapp.3907 e la società [REDACTED] proprietaria dei confinanti mapp.4022 di mq.1300 e mapp.4023 di mq.600, e precisamente:

- in primo luogo -

costituzione di servitù di passo pedonale e carraio per l'accesso ai mapp.4022 e mapp.4023 attraverso il mapp.3907 del "Condominio Luxor" con l'installazione sulla linea di confine di un cancello automatico scorrevole.

- in secondo luogo -

costituzione di servitù di posa e mantenimento tubature e precisamente per interrimento sotto il manto stradale dei mapp.4022 e mapp.4023 di un tubazione di convoglio delle acque meteoriche, che partirà dalla vasca di sollevamento sita nell'area condominiale al mapp.3907, attraverserà i mapp.4022 e mapp.4023,

emmemme srl

▪ sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

▪ sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 9 -

per confluire poi nel tombino condominiale sul mapp.3907, con costruzione di due pozzetti di ispezione, di cui uno sul mapp.4023 e uno sul mapp.3907; il tutto al fine di regolamentare lo smaltimento delle acque piovane.

AVVERTENZA: Si precisa che in forza di atto in data 20.3.2002 rep.137751/19552 Notaio Nicola Begalli di Como trascritto in data 28.3.2002 ai nr.7506/5330 la società [REDACTED] acquista anche dalla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il terreno distinto al Catasto Terreni fg.4 (reale) con il mapp.3888 di mq.64 (ex mapp.171/b), ancora intestato in banca dati catastale alla società [REDACTED]; terreno da verificare se facente parte del complesso immobiliare in premessa o facente parte della sede stradale.

GRAVAMI**ISC.22701/3356 (16.10.2014) - FINANZIAMENTO**

Atto in data 15.10.2014 rep.59721/6689 Notaio Roberto Zaffaroni di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria **ERRONEAMENTE a favore e carico della società** [REDACTED] per €.400.000,00 di cui €.200.000,00 derivanti da concessione a garanzia di finanziamento. (durata 8 anni)
Grava anche su immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.3907/758 - PS1 - C/2 - mq.524

AVVERTENZA IMPORTANTE: Si precisa che l'ISC.22701/3356 del 16.10.2014, di cui sopra, risulta successivamente rettificata con l'ISC.12497/2055 del 15.5.2018, in quanto da iscrivere correttamente a favore [REDACTED] e a carico della società [REDACTED]

emmemme srl

- sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
 - MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220
 - sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2
- P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP



CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

DIVISIONE IMMOBILIARE

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

- PAG.10 -

Quest'ultima ipoteca in rettifica ISC.12497/2055 del 15.5.2018 è stata successivamente totalmente cancellata ai sensi DL.7/2007 con comunicazione nr.3582 eseguita in data 30.9.2024; ma non risulta cancellata la formalità originaria di cui all'ISC.22701/3356 del 16.10.2014 di cui sopra.

ISC.13621/2230 (24.5.2018) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 23.5.2018 rep.63660/8712 Notaio Roberto Zaffaroni di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [redacted] e a carico della società [redacted] €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 10 anni)

Grava anche su immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/758 - PS1 - C/2 - mq.524

ISC.36682/5893 (10.12.2024) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 29.11.2024 rep.3417 del Tribunale di Como a favore [redacted] e a carico della società [redacted] per €.180.000,00 di cui €.142.304,04 di capitale.

Grava anche su immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/764 - D/1

TRA.11032/8013 (16.4.2026) - CONCORDATO PREVENTIVO

Sentenza di omologazione di concordato preventivo emessa in data 16.2.2026 rep.1/2026 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO [redacted] e a carico della società [redacted].

emmemme srl

• sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

• sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA****DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

- PAG.11 -

Grava anche su immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/764 - PS1 - D/1

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

**Consulente tecnico Tribunale di Como
ai sensi del D.M.109 del 2023
Ausiliario esperto visurista
Certificato norma UNI 11818:2021**

**emmemme srl**

- sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220
 - sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2
- P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13