

**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 2) ns.rif.21765**

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 ad uso laboratorio/magazzino e ufficio; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0054339 del 28.7.2020 (a variazione della scheda nr.CO0268732 del 21.10.2005 a variazione del mapp.3907/11 già da scheda nr.260574 del 26.10.2001) e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.3907/705 - PS1 - C/3 - cl.4 - mq.291 - € .751,44**

**PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA'**

**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. 2 -

.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.705 ???**), 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**

.Disimpegno al piano interrato comune al sub.705 e dal sub.734 al sub.752 denunciato presso UTE con scheda nr.CO0032684 del 13.2.2007 (a variazione del mapp.3907/706 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 censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.3907/733 - PS1 - 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](http://www.emmemme.co.it) • [info@emmemme.co.it](mailto: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. 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]

[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.

**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 -

**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:

.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. 368/274 (8.1.2002)**

Atto in data 21.12.2001 rep.136710/19327 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni - immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.autorimessa al piano interrato **a parte della maggiore consistenza al mapp.3907/11,** (poi suddiviso in mapp.3907/705, mapp.3907/706 e mapp.3907/707), **identificata in colore rosso nella planimetria allegata all'atto e da identificare catastalmente con la stipula di successivo atto pubblico ricognitivo**

competete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.265.000.000 di cui L.245.000.000 da pagarsi mediante nr.19 effetti cambiari garantiti dalla contestuale ipoteca iscritta in data 8.1.2002 ai nn.369/70, successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 18.12.2012 ai nn.29782/4106.

**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 -

**AVVERTENZA IMPORTANTE:** Si precisa che non risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare successivo atto di identificazione catastale in data 22.7.2009 rep.163195/27734 Notaio Nicola Begalli di Como ivi reg. in data 27.7.2009 al nr.8975 serie 1t (consultato presso l'Archivio Notarile di Como), con il quale l'unità immobiliare oggetto di compravendita in data 21.12.2001 rep.136710/19327 stesso Notaio, di cui sopra, risulta identificata catastalmente al mapp.3907/705 fg.4 (reale) di Catasto Fabbricati.

**TRA.30803/21915 (28.12.2012)**

Atto in data 21.12.2012 rep.58041/5814 Notaio Roberto Zaffaroni di Como con il quale [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni - vende alla società [redacted] immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.unità immobiliare al piano interrato priva di riscaldamento e impianto termico, composta da laboratorio, ufficio e bagno; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/705 - PS1 - C/3 - cl.4 - mq.291

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.220.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**AVVERTENZA:** Si precisa che non risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ma volturato presso i Servizi Catastali, l'atto di trasferimento sede della società [redacted] da Guanzate a Bulgarograsso, in data 5.7.2013 rep.58503 Notaio Roberto Zaffaroni di Como.

**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](http://www.emmemme.co.it) • [info@emmemme.co.it](mailto: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 -

**OSSERVAZIONI: 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 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.

**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 -

**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;

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

**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](http://www.emmemme.co.it) • [info@emmemme.co.it](mailto: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 -

**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, 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] 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**

**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. 9 -

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.3907/705 - PS1 - C/3 - mq.291

**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].  
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]

**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](http://www.emmemme.co.it) • [info@emmemme.co.it](mailto: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.11 -

**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