

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 4) ns.rif.21767

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 ad uso laboratorio al primo piano denunciata presso UTE con scheda nr.CO0055466 del 31.7.2020 (a variazione della scheda nr.242935 del 29.11.2002 a variazione del mapp.3907/7 già da scheda nr.260574 del 26.10.2001) e censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/701 - P1 - D/1 - €.4.927,30

(competete all'unità immobiliare al mapp.3907/701 il diritto di uso esclusivo delle porzioni di area comune al mapp.3907/1, identificate come "7/C" e in contorno rosso nella planimetria

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 -

allegata all'atto in data 2.4.2003 rep.142119/20764 Notaio Nicola Begalli di Como trascritto in data 14.4.2003 ai nn.12519/6550, di cui al seguito)

.Posti auto coperti al piano interrato **legati da vincolo pertinenziale all'unità immobiliare al mapp.3907/701, di cui sopra**, denunciati 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 censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/748 - PS1 - C/6 - cl.1 - mq.17 - €.59,70
 mapp.3907/749 - PS1 - C/6 - cl.1 - mq.14 - €.49,17
 mapp.3907/750 - PS1 - C/6 - cl.1 - mq.14 - €.49,17
 mapp.3907/751 - PS1 - C/6 - cl.1 - mq.14 - €.49,17

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 comune al piano interrato, 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:

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 -

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.C00032684 del 13.2.2007 (a variazione del mapp.3907/706 già da scheda nr.C00268732 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:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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] [REDACTED] [REDACTED] [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)

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 -

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:

.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. 12519/6550 (14.4.2003)

Atto in data 2.4.2003 rep.142119/20764 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED] immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.porzione di fabbricato al primo piano composta da laboratorio, antibagni, spogliatoi e tre servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

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 -

mapp.3907/701 - P1 - D/1

competete all'unità immobiliare al mapp.3907/701 il diritto di uso esclusivo delle porzioni di area comune al mapp.3907/1, identificata come "7/C" e in contorno rosso nella planimetria allegata all'atto.

.quattro posti auto al piano interrato della superficie complessiva di mq.55 a parte della maggiore consistenza al mapp.3907/11, identificati in colore rosso nella planimetria allegata all'atto

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

AVVERTENZA: Si fa riferimento in atto al vincolo pertinenziale ai sensi Legge del 24.3.89 nr.122, in corso di perfezionamento in forza di atto in data 13.6.2002 rep.138904 e in data 24.3.2003 rep.141574 Notaio Nicola Begalli di Como, non risultanti trascritti, in forza del quale i posti auto oggetto del presente atto sono legati da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari con essi compravendute.

Si precisa inoltre in atto che la società venditrice si riserva la facoltà di assegnare a singole unità immobiliari, l'uso esclusivo e perpetuo delle porzioni di area scoperta facenti parte dell'ente comune al mapp.3907/1 e contraddistinti con "4/C", "7/C", "5/C", "10/M", "9/M", "8/C" e "6/P", nella planimetria allegata all'atto di vincolo pertinenziale di cui sopra, e di cui al seguito.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.475.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.11888/7133 (6.4.2007)

Atto in data 2.4.2007 rep.159483/25619 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale la società [REDACTED] e il [REDACTED] [REDACTED] addivengono a identificazione

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 -

catastale dei quattro posti auto oggetto dell'atto in data 2.4.2003 rep.142119 Notaio Nicola Begalli di Como, di cui sopra, e precisamente risultano anche oggetto di compravendita i posti auto censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/748 - C/6 - mq.17
 mapp.3907/749 - C/6 - mq.14
 mapp.3907/750 - C/6 - mq.14
 mapp.3907/751 - C/6 - mq.14

TRA.13796/8261 (24.5.2010)

Atto in data 21.5.2010 rep.55969/5035 Notaio Roberto Zaffaroni di Como con il quale il [REDACTED] vende alla società [REDACTED] (a seguito di contratto di leasing in forza di scrittura privata in data 1.4.2003 nr.03/036098/001 reg. a Desio 1 in data 15.12.2006 al nr.3017 serie 3t) immobili siti in BULGAROGRASSO Via IV Novembre nr.15 e precisamente:

.porzione di fabbricato al primo piano composta da laboratorio, antibagni, spogliatoi e tre servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/701 - P1 - D/1

competete all'unità immobiliare al mapp.3907/701 il diritto di uso esclusivo delle porzioni di area comune al mapp.3907/1, identificata come "7/C" e in contorno rosso nella planimetria allegata all'atto in data 2.4.2003 rep.142119/20764 Notaio Nicola Begalli di Como, di cui sopra.

.posti auto coperti al piano interrato censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/748 - PS1 - C/6 - cl.1 - mq.17
 mapp.3907/749 - PS1 - C/6 - cl.1 - mq.14
 mapp.3907/750 - PS1 - C/6 - cl.1 - mq.14
 mapp.3907/751 - PS1 - C/6 - cl.1 - mq.14

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 -

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

AVVERTENZA: Si precisa in atto vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 24.3.89 nr.122, in forza di atto in data 17.10.2005 rep.155371 Notaio Nicola Begalli di Como trascritto in data 16.11.2005 ai nn.40816/25870, di cui al seguito, con il quale i posti auto di cui sopra risultano legati da vincolo pertinenziale all'unità immobiliare al mapp.3907/701.

Si precisa inoltre in atto che la società venditrice si riserva la facoltà di assegnare a singole unità immobiliari, l'uso esclusivo e perpetuo delle porzioni di area scoperta facenti parte dell'ente comune al mapp.3907/1 e contraddistinti con "4/C", "7/C", "5/C", "10/M", "9/M", "8/C" e "6/P", nella planimetria allegata all'atto di vincolo pertinenziale di cui sopra, e di cui al seguito.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.162.230,12 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.

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,

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. 8 -

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.

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:

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.10 -

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] [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.

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 -

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

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/701 - P1 - D/1
mapp.3907/748 - PS1 - C/6 - mq.17
mapp.3907/749 - PS1 - C/6 - mq.14
mapp.3907/750 - PS1 - C/6 - mq.14
mapp.3907/751 - PS1 - C/6 - mq.14

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 • 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.12 -

██████████ €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 10 anni)

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

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

- mapp.3907/701 - P1 - D/1
- mapp.3907/748 - PS1 - C/6 - mq.17
- mapp.3907/749 - PS1 - C/6 - mq.14
- mapp.3907/750 - PS1 - C/6 - mq.14
- mapp.3907/751 - PS1 - C/6 - mq.14

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 ██████████ e a carico della società ██████████ per €.180.000,00 di cui €.142.304,04 di capitale.

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

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

- mapp.3907/701 - D/1
- mapp.3907/748 - C/6 - mq.17
- mapp.3907/749 - C/6 - mq.14
- mapp.3907/750 - C/6 - mq.14
- mapp.3907/751 - C/6 - mq.14

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 ██████████ e a carico della società ██████████.

Grava anche su 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



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.13 -

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.3907/701 - P1 - D/1
mapp.3907/748 - PS1 - C/6 - mq.17
mapp.3907/749 - PS1 - C/6 - mq.14
mapp.3907/750 - PS1 - C/6 - mq.14
mapp.3907/751 - PS1 - C/6 - mq.14

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