



LOTTO 2

Negozi Piazza San Rocco n. 42

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare sita al piano terra di un edificio di quattro piani ubicato in Piazza S. Rocco - snodo viario di Via Regina, Via Napoleona, Via Grandi e Via Milano - nel comparto centrale della città di Como. L'unità immobiliare è in posizione strategica, all'inizio di Via Napoleona, principale arteria di accesso al centro cittadino, servita da pubblico trasporto, sia urbano che extraurbano.

Il negozio ha due vetrine e ha l'accesso commerciale da una di queste, direttamente da Piazza San Rocco; l'accesso di servizio avviene dall'androne che conduce alla corte interna e alle parti ad uso abitativo.

L'unità immobiliare è costituita dall'ampio locale principale, dal retro bottega oltre che da un disimpegno e dai locali bagno e antibagno.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 72.390,00 (settantaduemilatrecentonovanta/00=)

La cessione dell'immobile è esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, come da normativa specifica.

DEPOSITO CAUZIONALE

È richiesto il versamento di un deposito cauzionale dell'importo di € **7.239,00** (settemiladuecentotrentanove/00=).

ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di vendita è stato acquisito dal Comune di Como giusto Decreto Prefettizio di esproprio per pubblica utilità n° prot 50526/div. IV del 04 ottobre 1965, registrato a Como il 15 ottobre 1965 al n° 24310 – P.G. 9540/65.

La realizzazione dello stabile risale al XIX secolo ed è stato oggetto di ristrutturazione intorno agli anni 1985/1990.

Ai sensi dell'articolo 58, comma 3, del D.L. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008 e s.m.i, l'approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

DATI CATASTALI

L'immobile è rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000 al foglio 10 (formato wegis foglio n. 110) della Sezione Censuaria di Como Borghi, con il mappale 591.

L'unità immobiliare, sita in P.zza S. Rocco n. 42, è identificata con i seguenti dati e riferimenti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Como:

sezione censuaria Borghi, foglio 10, mappale 591, sub 23, cat C1 Classe 7 (negozi), Consistenza mq. 52 - Superficie Catastale mq. 63 - Piazza San Rocco n. 42 Piano Terra



EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI

L'aggiudicatario dovrà produrre, a propria cura e spese, prima della stipula del rogito l'eventuale documentazione relativa all'aggiornamento catastale, laddove necessario.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente scheda.

VERIFICHE SOPRINTENDENZA IN ORDINE ALL'INTERESSE CULTURALE

A seguito di richiesta del Comune di Como di verifica dell'interesse culturale, la Soprintendenza, con nota prot. 0006561 in data 23 dicembre 2020 ha dichiarato che l'immobile sito in Piazza San Rocco civici nn. 39 – 44, distinto catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Como, Sezione Urbana BOR, Foglio 10, particella 591, subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, **non riveste interesse culturale** ai sensi degli artt. 10, 12 e 13 del “*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*” e, come tale, è escluso dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda dello stesso, e contestualmente, sono state fornite le seguenti cautele:

- Si richiama il combinato disposto degli art. 11, 50, 169 del *Codice* riguardanti l'eventuale distacco di beni culturali, che stabiliscono l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza prima di procedere al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, e altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista: il riferimento è in particolare agli elementi decorativi che compongono l'impaginato di facciata di inizio Novecento e che contraddistinguono la cortina edilizia su Piazza San Rocco (cementi decorativi, balaustre in ferro, stipiti in pietra, serramenti scorrevoli a scomparsa);
- L'immobile ricade all'interno di un'area sottoposta a tutela ai sensi della Parte Terza del *Codice* in forza del Decreto Ministeriale 10 marzo 1970 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona del territorio del Comune di Como – *Area del Castello Baradello con Monte Croce e Monte Cardano*). Pertanto, qualsiasi intervento sull'aspetto esteriore del fabbricato è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso *Codice*;
- Considerata l'ubicazione dell'immobile all'interno del nucleo di antica formazione, l'area in oggetto è a rischio di rinvenimenti archeologici. Pertanto, ogni eventuale opera comportante scavi o movimenti di terra che debba eseguirsi entro il sedime dell'edificio o nei suoi dintorni deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è oggetto di un contratto di locazione scaduto e regolarmente disdettato. Trattandosi di rapporto di locazione scaduto, non competono all'attuale utilizzatore il diritto di prelazione e il diritto di riscatto, di cui agli articoli 38 e 39 della legge 392 del 1978, essendo cessati gli effetti del contratto di locazione.

Tutti gli eventuali oneri inerenti al rilascio della citata unità immobiliare, sono a totale carico della parte aggiudicataria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare risulta in classe G (si veda l'Attestazione di prestazione energetica allegata alla presente scheda).



ALLEGATO

L'allegato comprende la seguente documentazione:

- Estratto aerofotogrammetrico
- Stradario
- Estratto mappa catastale
- Certificato di Destinazione urbanistica
- Visura e Scheda catastale dell'unità immobiliare
- Attestazione di prestazione energetica.