

# **SCHEDA Lotto 10 - Piazza della Tessitrice n. 4**

## **(negozi, appartamento, cantina e box)**

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 346.501.00=(euro trecento quarantaseimilacinquecentouno/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: E' richiesto il versamento di un deposito cauzionale dell'importo di Euro 34.650.00= (euro trentaquattromilaseicentocinquanta/00.=).**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE/ATTO DI PROVENIENZA:**

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte di un più ampio compendio edilizio realizzato a seguito di convenzione rep. n. 28530/8409 del 15 gennaio 1988 dott. Peronese, registrata a Como il 2 febbraio 1988 al n. 335 ed ivi trascritta il 09 febbraio 1988 ai nn. 2375/1584 e successivo atto di identificazione catastale in data 23 marzo 1989 n. 34717/9881, notaio Francesco Peronese, registrato a Como il 30 marzo 1989 ed ivi trascritto il 21 aprile 1989 ai nn. 6564/5069; nonché di precisazione tecnica in data 18 giugno 1990 n. 42628/11546 rep. sempre del notaio Peronese, registrata a Como il 03 luglio 1990 n. 2271 ed ivi trascritta il 17 luglio 1990 ai nn. 13559/8972 e successiva trascrizione in rettifica in data 13 settembre 1990 ai nn. 16639/11169;

Con detta convenzione il Comune di Como ha trasferito alla società "Impresa di costruzioni Nessi & Maiocchi SpA", diritto di superficie, per 99 anni, a decorrere dal 15 gennaio 1988, con possibilità di rinnovo:

a) sul soprassuolo e sul sottosuolo dell'area individuata al Catasto Terreni con i mappali 687/b-2119/b- 3805;

b) nel sottosuolo dell'area individuata al Catasto Terreni con i mappali 687/c-2119/a e 3804;

c) sul soprassuolo delle piccole porzioni individuate al Catasto Terreni con i mappali 4049-4050-4051-4054. A parziale corrispettivo di tale costituzione di diritto di superficie la predetta "Impresa di costruzioni Nessi & Maiocchi SpA" si è impegnata a cedere in proprietà al Comune di Como l'allora costruendo negozio della superficie utile netta di mq. 90,77, il soprastante appartamento della consistenza di quattro vani oltre atrio/disimpegno, la cantina e il box auto.

Conseguentemente, con atto rep. n. 79096/18222 del 29 febbraio 1996, a rogito dott. Francesco Peronese, registrato a Como il 12 marzo 1996 al n. 996 ed ivi trascritto il 21 marzo 1996 ai nn. 4737/3495, la medesima "Impresa di Costruzioni Nessi & Maiocchi SpA" ha proceduto al trasferimento al Comune di Como della proprietà superficaria delle unità immobiliari contraddistinte con i mappali 3812 sub. 2 (negozi) - 3812 sub. 10 (abitazione) - 3804 sub. 21 (cantina) e 3804 sub. 22 (box).

Si richiamano all'uopo patti e patti speciali contenuti nel citato atto 29 febbraio 1996, con particolare riferimento al fatto che i citati beni fanno parte di edificio in condominio, soggetti pertanto alle norme previste dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. I rapporti tra condomini e la gestione amministrativa dello stabile sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 05 luglio 1991 n. 15786/5196 del dott. Massimo Caspani.

Le porzioni oggetto di trasferimento sono state costruite in forza di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Como in data 15 gennaio 1988 n. 20717/87 P.G. e n. 82/88 R.C., in data 22 marzo 1989

n. 1576/ 89 P.G. e n. 451/89 R.C. (variante), in data 24 ottobre 1989 n. 16349/89 P.G. e n. 1572/89 R.C. (variante) e in data 14 novembre 1990 n. 17062/90 P.G. e n. 1880/90 R.C. (sanatoria). Le stesse sono state dichiarate agibili e abitabili, con dichiarazioni del Sindaco in data 29 agosto 1990 (edificio fuori terra) e in data 06 febbraio 1991 (piano interrato ad uso autorimessa), entrambe con decorrenza dal 30 ottobre 1989.

Il fabbricato realizzato è un edificio multipiano in cui i piani superiori hanno destinazione residenziale, il piano terra è occupato da negozi e il piano interrato è adibito a box, cantine e servizi tecnologici. Il fabbricato progettato dall'arch. Mario Di Salvo, è uno dei pochi tentativi di ricucitura urbana realizzati in città e propone un'architettura postmoderna "evoluta".

Si trova in una zona semicentrale della città, in posizione favorevole perché in prossimità di ogni tipo di servizio.

\* \* \*

Si rappresenta in ogni caso che, 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 citato "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:**

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni in questione, non risulta ancora rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2000 al foglio 8 (formato wegis foglio n. 108) della Sezione Censuaria di Como Borghi.

Le unità immobiliari, site nel fabbricato di Piazzetta della Tessitrice n.4 sono identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Como con i seguenti dati e riferimenti:

- sezione censuaria Borghi, foglio 8, mappale 3812 sub 2 cat C1 cl 10 (negozi) con Consistenza di mq. 85 e Superficie Catastale di mq. 97 - rendita catastale € 4.258,19 - Piazzetta della Tessitrice snc - Piano T.
- sezione censuaria Borghi, foglio 8, mappale 3812 sub 2 cat A2 cl 3 (abitazione) con Consistenza di mq. 85 e Superficie Catastale di mq. 97 - rendita catastale € 826,33 - Piazzetta della Tessitrice snc - Piano 1.
- sezione censuaria Borghi, foglio 8, mappale 3804 sub 21 cat C2 cl 4 (cantina) con Consistenza di mq. 85 e Superficie Catastale di mq. 97 - rendita catastale € 28,10 - Piazzetta della Tessitrice snc - Piano S1.
- sezione censuaria Borghi, foglio 8, mappale 3804 sub 22 cat C/6 cl 6 (box) con Consistenza di mq. 85 e Superficie Catastale di mq. 97 - rendita catastale € 151,12 - Piazzetta della Tessitrice snc - Piano S1.

#### **EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI**

È in corso la richiesta all'Ufficio Tecnico Erariale di Variazione Toponomastica per l'inserimento in mappa catastale del fabbricato oltre che per l'inserimento del corretto numero civico del negozio e dell'abitazione.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente scheda.

**VERIFICA SOPRINTENDENZA IN ORDINE ALL'INTERESSE CULTURALE:**

Immobile non soggetto a verifica da parte della Soprintendenza.

**UTILIZZO IN ESSERE:**

Le unità immobiliari sono vuote ed inutilizzate.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

La certificazione relativa al negozio (mapp 3812 sub 2) è valida sino al 03.10.2022 - Classe energetica G - 96,21 kWh/mq/a; quella relativa all'abitazione (mapp 3812 sub 10) è valida sino al 04.10.2022 - Classe energetica G - 272,61 kWh/mq/a. Per le altre unità immobiliari non necessita.

**ALLEGATI:**

- Estratto aerofotogrammetrico
- Estratto mappa catastale
- Visure e Schede catastali delle unità immobiliari
- Planimetrie dell'immobile
- Stradario
- Certificato di Destinazione urbanistica.