

## **SCHEDA LOTTO 2 - Piazza San Rocco n. 42 (negozio)**

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 85.165,00.= (euro ottantacinquemilacentosessantacinque/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 Euro 8.517,00.= (euro ottomilacinquecentodiciassette/00.=).**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Trattasi di un'unità immobiliare sita al piano terra di un edificio strutturato dal piano terra al piano quarto ubicato in Piazza S. Rocco – snodo viario delle Via Regina, Napoleona, Grandi e Milano - comparto centrale della città di Como. L'unità immobiliare oggetto della vendita è in posizione centrale rispetto al comparto su cui insiste, è servito da pubblico trasporto sia urbano che extraurbano e si trova all'inizio della Via Napoleona, principale arteria di accesso/uscita dal centro cittadino. Il negozio in parola ha accesso commerciale tramite ampia luce vetrina direttamente da Piazza San Rocco, mentre l'accesso secondario di servizio avviene tramite l'androne e dalla corte interna. È costituito da due locali oltre a locale bagno e antibagno.

### **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. Lo stabile è stato realizzato nell'ottocento e ristrutturato dallo IACP (ora ALER) alla fine degli anni '80, con riconsegna nella disponibilità comunale nel 1990. 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 "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 bene in questione risulta essere 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 (negozio) con Consistenza di mq. 52 e Superficie Catastale di mq. 63 – Via Milano n. 122 PT.

### **EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI**

È in corso la richiesta all'Ufficio Tecnico Erariale di Variazione Toponomastica per la modifica dell'indirizzo da Via Milano 122 a Piazza San Rocco n. 42 e per la correzione della mappa catastale. 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:**

Vedi 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 del bene di che trattasi, la Soprintendenza, con nota prot. 0006561 in data 23 dicembre 2020 ha dichiarato che l'immobile sito in Piazza San Rocco n. 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.

Con la medesima nota sono state evidenziate le seguenti cautele:

- Si richiama il combinato disposto degli artt. 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.

### **UTILIZZO IN ESSERE:**

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:**

La certificazione è in corso di redazione da parte di tecnico all'uopo incaricato. Nelle more dell'acquisizione di detta attestazione l'immobile in questione è stato trattato come se fosse in categoria G, anche ai fini della sua valutazione economica.

### **ALLEGATI:**

- Estratto aerofotogrammetrico
- Estratto mappa catastale
- Visura e Scheda catastale dell'immobile
- Stradario
- Certificato di Destinazione urbanistica.