

7/2008
1
1000000

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN
EDIFICIO STRAORDINARIO.
IL CASO DEL POLITEAMA DI COMO.**

INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE DELL'EDIFICIO



INSERIMENTO TOPONOMASTICO

L'edificio, ubicato al civico n° 1 di Viale Cavallotti, risulta essere allocato nella rappresentazione toponomastica, in scala 1:2.000, al foglio n° 16, (cfr. allegato A: individuazione con colorazione in tinta gialla).

DEFINIZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA

La superficie risulta essere definita nella rappresentazione aerofotogrammetrica, in scala 1:2.000, ai fogli n° 16, levata anno 1985 (cfr. allegato B: individuazione con colorazione in tinta gialla).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in esame risulta essere:

- Identificato al Catasto Terreni di Como; rappresentato nell'estratto mappa catastale in scala 1:2.000 (cfr. allegato C: individuazione con colorazione in tinta gialla); dalla consultazione sono emersi i seguenti dati identificativi: sezione censuaria Como Borghi, Foglio 5, Mappale n° 282 subalterni:

- 1, cat C/1 – negozi e botteghe
- 2, cat D/2 – alberghi e pensioni
- 3, cat D/3 – teatri, cinema e simili
- 4, cat A/4 – abitazione popolare
- 5, cat A/4 – abitazione popolare
- 6, cat A/4 – abitazione popolare
- 7, cat A/4 – abitazione popolare

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il bene in questione risulta essere illustrato nella rappresentazione cartografica relativa al Piano Regolatore Urbanistico Generale, in scala 1:2.000 (TAV. 16) e 1:1.000 (TAV. 5.1 Zona A1 – Città Murata e S.S. Annunciata) – (cfr. allegato D: individuazione con colorazione in tinta gialla), da cui emergono i seguenti dati:

➤ P.R.G. vigente adottato in data 06/04/1998 con delibera di C.C. n°

28. contro dedotto in data 31.01.2000 con delibera di C.C. n° 4, approvato in data 04.05.2001 con delibera di giunta regionale n° 4503 e pubblicata in data 16.08.2001 sul B.U.R.L. n° 33: zona territoriale omogenea A¹ Città murata, definita come edilizia di base con tipologia in linea di impianto posteriore al 1860, con specifica a standard SP ^{servizio alla persona} – unità classificate funzionalmente attrezzate pubbliche e private.

- L'immobile interessato risulta essere sottoposto:
 - a vincoli di tipo monumentale e ambientale, ai sensi dell'art.12 comma 1 Decreto Legislativo n 42 del 22/01/2004;
- La proprietà rientra negli immobili di proprietà pubblica con vetustà di oltre 50 anni;

• Definizione delle zone omogenee:

le zone A sono parti del territorio delimitate come Centro Storico e i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n° 51 del 15.04.1975, sono suddivisi in zone A¹ ambito urbano, A² nuclei suburbani e A³ agglomerati rurali ed edifici isolati

RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA (SEZ. ORIZZONTALE)

Le porzioni all'interno del bene oggetto della presente relazione di stima, site al piano terra, sono illustrate in n° 3 tipi planimetrici, tavole del piano platea, piano 1° galleria e piano 2° galleria, datate 1909 in scala 1:100 – progetto dell'Arch. Federico Frigerio (cfr. allegato E).

CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

- | | |
|--|----------------|
| • ABITAZIONE A4: (4 unità immobiliari) | TOT 312.56 mq |
| • TEATRO CINEMA E VANI ACCESSORI D3: | TOT 1760.32 mq |
| • ALBERGO-PENSIONE D2: | TOT 473.59 mq |
| • NEGOZI BOTTEGHE C7: (ristorante + bar) + | TOT 157.06 mq |