



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEMA INFORMATIVA

PALAZZO CATTANEO

Via Tornielli, 14 - Novara

Tipologia: fabbricato

Superficie lorda: 4.125 mq circa

Superfici scoperte: 584 mq circa

Superficie ragguagliata totale: 3.228 mq circa

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: Dichiarato di interesse culturale con decreto del 02/05/1968 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42

Identificativi catastali: Comune di Novara C.T. foglio 168 mappale 9368 e C.F. foglio 168 mappale 9368 sub. 5 e 6

Prezzo base d'asta: € 1.130.800,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Trattasi di immobile edificato nel XVIII secolo, destinato originariamente a residenza privata dell'allora Contessa Adelaide Cattaneo, che vendette al sig. Conti. Lo Stato acquistò l'immobile nel 1804. È costituito da diversi corpi di fabbrica sviluppati attorno a tre corti interne e che si affacciano lungo le vie Tornielli e Giulietti. L'impianto planimetrico piuttosto irregolare, risulta articolato per lo più su due piani fuori terra ed in parte su tre piani fuori terra, oltre ad una piccola porzione di piano interrato e di sottotetto. Il compendio è ubicato nel centro storico di Novara, in un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di un mix di insediamenti di tipo residenziale, terziario/direzionale e commerciale, inserito in una zona ad alta densità edilizia, con scarsa accessibilità sia privata che mediante trasporto pubblico.

Struttura, finiture e stato manutentivo: La struttura è in muratura portante, così come i tamponamenti verticali; il tetto è principalmente a falde con manto in tegole marsigliesi. I vari

locali sono intonacati e tinteggiati, presentano pavimentazioni rivestite da diversi materiali, dalle piastrelle in klinker, alle formelle in cotto, a piastrelle di graniglia, oltre al battuto di cemento nei magazzini al piano terra. I serramenti esterni sono in alluminio ad eccezione del secondo piano che presenta serramenti in legno. Le porte interne, ad esclusione di alcune porte REI, sono principalmente in legno. La pavimentazione delle corti interne è prevalentemente costituita da acciottolato o porfido.

Lo stato manutentivo è pessimo dovuto al prolungato disuso.

Inquadramento urbanistico: L'immobile ricade in area che il P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. 51-8996 del 16 giugno 2008 e s.m.i., classifica come "Tessuto Urbano del Centro Storico (I.F. 5 mc/mq)", con "Tipo di intervento degli edifici G2 – Risanamento conservativo", normato dagli artt. 12.2-13-14-15-22-27 e 35 delle N.T.A. L'immobile è classificato come "Immobile soggetto a vincolo ex D.L. n. 42/2004".

Classe energetica

sub. 6: G; EPgl: 585,88 KWh/mq anno

sub.5: non necessario

Ulteriori informazioni: Il bene viene venduto nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.

In particolare le eventuali operazioni afferenti la bonifica ambientale, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Le eventuali operazioni di frazionamento, accatastamento e/o allineamenti catastali ed eventuali nuove certificazioni energetiche dovranno avvenire prima della stipula del contratto di compravendita e, ogni attività, gli oneri connessi e conseguenti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.