



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

SCHEDA INFORMATIVA
NOD0014/parte CASERMA PASSALACQUA
Viale Francesco Ferrucci, 2 - Novara

Tipologia: parte di compendio costituita da diversi fabbricati con relative aree esterne

Superficie lorda: 22.250 mq circa

Superfici scoperte: 8.653 mq circa

Superficie ragguagliata totale: 16.191 mq circa

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: Dichiarato in parte, di interesse culturale con decreto del 22/11/2007 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42

Identificativi catastali: Comune di Novara C.T. F 97 part 11, C.F. F 97 part 11 sub da 1 a 8

Prezzo base d'asta: €2.198.200,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Trattasi di immobile ubicato nella zona semicentrale di Novara, in ambito di sviluppo urbano, caratterizzato dalla presenza di ex caserme militari ormai in disuso da anni. Nelle vicinanze si trovano insediamenti prevalentemente residenziali, con presenza di attività commerciali. La zona è dotata di infrastrutture viarie che ne garantiscono una ottima accessibilità sia privata sia pubblica, ben collegata con la rete autostradale tramite una direttrice che si immette nello svincolo di Novara Est. Il compendio è stato edificato verso la fine del XIX secolo, quasi unitamente con la vicina Caserma Cavalli, per soddisfare la necessità di nuove caserme atte ad ospitare un elevato numero di fanti e cavalli che avrebbero dovuto rafforzare il polo militare già presente nella città.

Struttura, finiture e stato manutentivo: Costituito da diversi corpi di fabbrica, sviluppati attorno ad una piazza d'armi centrale, quali una palazzina comando e le camerate dei fanti, oltre ad una palestra, una cappella, diversi magazzini, cucina e una mensa situate lungo la via Legnano. Oggetto della presente valutazione sono soltanto alcuni dei fabbricati su elencati e contornati in giallo nella aereo foto sopra inserita. La restante porzione del compendio è in parte

inutilizzata e in parte - Palazzina Comando denominata Caretto oltre alle aree esterne - in uso al Comune di Novara in forza di concessione a titolo gratuito, che la utilizza per scopi di prima accoglienza e socio assistenziali. La maggior porzione dell'ex piazza d'armi è stata trasferita in proprietà superficaria al Comune di Novara ai sensi del D.L 69/2013, che la utilizza come parcheggio pubblico a pagamento. L'impianto planimetrico piuttosto regolare, risulta articolato per lo più su tre piani fuori terra oltre sottotetto ed in parte su un solo piano fuori terra.

La struttura è in muratura portante, così come i tamponamenti verticali; il tetto è principalmente a falde con manto in tegole. I vari locali intonacati e tinteggiati, presentano pavimentazioni rivestite da diversi materiali, dalle piastrelle, alle formelle in cotto, oltre al battuto di cemento nei magazzini al piano terra. I serramenti sia interni sia esterni sono principalmente in alluminio. L'immobile ha attualmente destinazione caserma classificata in categoria B/1, ed ha sempre ospitato il Ministero della Difesa, che ha dismesso definitivamente la maggior porzione nel giugno 2007 e la restante parte nel 2013.

Gli edifici versano in pessime condizioni manutentive.

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 in parte come "Tessuto Urbano Esistente", con "Tipo di intervento degli edifici G2 – Risanamento conservativo" ed in parte come Parcheggi pubblici, il tutto normato dagli artt. 6-8-10-11-12-13-14-15-16-20-21 delle N.T.A. L'immobile è classificato come "Immobile soggetto a vincolo ex D.L. n. 42/2004", infatti è stato dichiarato di interesse culturale dal MIBAC con decreto del 22/11/2007 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, limitatamente ai fabbricati 3, 4, 6 e 10.

L'area ricade in ambito soggetto a scheda di prescrizione specifica S29 – Speciali, in aree soggette a IEU (Intervento Edilizio Unitario) ed interessate da "Aree di antico impianto", inoltre, è individuata, in base alla Zonizzazione Acustica del Comune di Novara, in "classe II: Aree di tipo misto" – Fasce di pertinenza stradale ai sensi del D. Lgs. 142/2004-Fascia A – Limiti diurni/notturni: 40/60 db(A).

Nelle porzioni di colore marrone sono previste destinazioni d'uso di tipo "Mix R"(che contempla residenza, terziario, commerciale, ricettivo, etc..), mentre in quelle verdi "Attività di interesse comunale"; la parte centrale grigia è destinata a parcheggi

Classe energetica:

F97_Part11_Sub1: non necessario

F97_Part11_Sub2 – Classe G; EPgl: 176,55 KWh/mq anno

F97_Part11_Sub3 – Classe G; EPgl: 161,63 KWh/mq anno

F97_Part11_Sub4 – Classe G; EPgl: 176,55 KWh/mq anno

F97_Part11_Sub5 – Classe G; EPgl: 583,06 KWh/mq anno

F97_Part11_Sub6 – Classe G; EPgl: 398,93 KWh/mq anno

F97_Part11_Sub7: non necessario

F97_Part11_Sub8: 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 i 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, quella bellica, 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 allineamento catastale ed eventuali nuove certificazioni energetiche dovranno avvenire prima della stipula del contratto di compravendita e gli oneri, connessi e conseguenti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.