

EDIFICIO SITO IN TORINO, VIA CORTE D'APPELLO 10, DENOMINATO PALAZZO "EX PRETURE"**CONSISTENZA**

L'immobile è sito nella Circonscrizione Amministrativa n. 1 (Centro-Crocetta) ed è ubicato in via Corte d'Appello, al civico 10 (ingresso principale), all'angolo con via Gian Francesco Bellezia.

Si tratta di palazzo (avente superficie catastale complessiva pari a circa m² 4619) realizzato a fine '800 a cinque piani fuori terra, oltre ad un livello interrato utilizzato per locali e attrezzature tecniche, in precedenza destinato ad accogliere gli uffici giudiziari (Preture mandamentali e Pretura urbana).

Il fabbricato occupa una buona parte dell'isolato definito di Sant'Obertino, ed è caratterizzato da una rigorosa geometria architettonica, a partire dal primo livello f.t., scandito da finte bugne regolari e pronunciate e suddiviso da aperture conformi con davanzale lapideo sporgente sostenuto da alti modiglioni rifiniti a voluta; i diversi livelli (caratterizzati da finestre timpanate), separati da massicce fasce marcapiano, presentano una copertura in finto bugnato, degradante in consistenza mano a mano che ci si innalza verso i piani superiori, analogamente agli altri elementi ornamentali, decrescenti quantitativamente; il piano quarto (aggiunto con successiva sopraelevazione), seppur nascosto rispetto al filo di facciata (a sua volta terminante con un cornicione aggettante, con decorazione a mensola), non altera l'aspetto uniforme dell'insieme architettonico.

Il Palazzo "Ex Preture", a seguito del trasferimento degli Uffici giudiziari nella sede unica di corso Vittorio Emanuele II, è rientrato nella disponibilità logistica della Città, ed ospita attualmente gli uffici dell'Area Edilizia Residenziale Pubblica.

VALORE INVENTARIO

euro 7.101.229,80 (euro settemilionicentounomiladuecentoventinove/80)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 1245, particella 60, subalterno 4:

- via Corte d'Appello n. 10, piano: S1 – T – 1 – 2 – 3 – 4, Zona Censuaria 1, categoria B/4, Classe 1, consistenza 26.920 m³, rendita Euro 50.050,74;

nonché al Foglio 1245, particella 59, subalterno 17:

- via Corte d'Appello n. 10, piano: 1, Zona Censuaria 1, categoria B/4, Classe 2, consistenza 178 m³, rendita Euro 395,30;

e al Foglio 1245, particella 59, subalterno 19:

- via Corte d'Appello n. 10, piano S1 – T, Zona Censuaria 1, categoria B/4, Classe 1, consistenza 149 m³, rendita Euro 277,03.

Lo stesso insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1245, particelle 59 parte e 60.

COERENZE

L'immobile è posto alle seguenti coerenze:

- Nord: immobili insistenti su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 1245, particelle 54 e 56;
- Est : via Gian Francesco Bellezia.
- Sud : via Corte D'Appello;

- Ovest: edificio denominato "Casa Panetti", insistente su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1245, particella 59p, sito in via Corte d'Appello 14 e 14/D, nonché altro edificio (ex-Palazzo Mazzonis) insistente su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1245, particella 58, ubicato in via sant'Agostino 12 e 12/A.

CLASSE ENERGETICA

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono al momento disponibili. L'Attestato di Prestazione Energetica verrà fornito al rogito.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Area Normativa Servizi Pubblici S, lettera "z": *Attrezzature di interesse generale* normata dall'art. 19 delle N.U.E.A. L'immobile è compreso all'interno dell'"Area centrale storica" come riportato nell'Allegato tecnico n. 15 al P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 dicembre 2014 mecc. 2014 06284/009 è stato avviato il procedimento di Variante di PRG n. 307 (ex art. 16 della L.U.R.), che prevede di destinare l'immobile ad Area Normativa "R4 - Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica".

Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area in oggetto è classificata nella classe I – sottoclasse I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

PROVENIENZA

L'immobile è stato acquisito dalla Città di Torino in forza dei seguenti atti: a rogito notaio Cassinis del 15 gennaio 1876, rep. n. 8881, mediante il quale la Città ha acquisito la proprietà del fabbricato (di minori dimensioni rispetto alle attuali) dai sigg.ri Canova, Rebora e Pasquina, in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale del 5 gennaio 1874, al fine di consentire l'allargamento della via Corte d'Appello (nonché il corretto allineamento degli edifici ivi siti) - a rogito notaio Cassinis del 17 luglio 1876, registrato a Torino il 26 luglio 1876, mediante il quale la Città ha acquisito uno stabile dai sigg. Merletti - a rogito Notaio Cassinis del 23 dicembre 1876, registrato a Torino il 26 dicembre 1876 al n. 22340, mediante il quale la Città ha proceduto all'acquisto di uno stabile dal sig. Luigi Minola - a rogito notaio Cassinis del 20 febbraio 1883, registrato a Torino il 26 febbraio 1883, al n. 1251, mediante il quale la Città ha acquistato un immobile dal sig. Piccino Filippo; da ultimo, l'immobile risulta essere stato ampliato e sopraelevato - al fine di consentire l'installazione degli Uffici delle Preture (mandamentali e urbana) - in esecuzione di quanto stabilito con deliberazione del Regio Commissario del 9 gennaio 1924 (Pref. 6 marzo 1924), con cui si autorizzava la Città all'acquisizione di parte di un sedime di proprietà dei confinanti sigg.ri Rey, effettuata con atto a rogito notaio Cassinis del 14 aprile 1924 rep. 67408, registrato a Torino il 28 aprile 1924 al n. 8577.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente sede degli uffici della Direzione Edilizia Residenziale Pubblica. Un locale è occupato dal Consorzio Intercomunale Torinese (C.I.T.) in forza di concessione in scadenza il 28 febbraio 2017 e verrà liberato unitamente all'intero compendio.

VINCOLI AI SENSI DEL T.U. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con nota del 13 novembre 2012 prot. n° 2011396 34.07.07/1068.144 ha dichiarato che l'immobile riveste l'interesse culturale di cui agli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Con decreto del 28 ottobre 2014, n. 501, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha apposto il vincolo di interesse culturale al Palazzo "Ex Preture", ai sensi e per gli effetti degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004; tale decreto risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino I il 17 novembre 2014 ai numeri 34586/26128.

Con nota prot. n. 6394 del 31 ottobre 2014 è stata richiesta l'autorizzazione all'alienazione; quest'ultima è stata concessa in data 17 dicembre 2014, con due separati Decreti (n. 635/2014 per il corpo di fabbrica principale di cui al Foglio 1245, particella 60, sub. 4; n. 636/2014, relativo alla manica censita al Foglio 1245, particella 59, subb. 17 e 19) del Direttore Regionale.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dell'edificio risulta iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Interventi di manutenzione degli impianti idraulici ex L. 5 marzo 1990, n. 46 (n° progr. 13620 del 19/09/2001) sono stati autorizzati con provvedimento n° 1806 dell'11/10/2001.

Ulteriori interventi sono stati eseguiti in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2008 08753/030 del 10 dicembre 2008, per lo più finalizzati alla risoluzione di problematiche derivanti da infiltrazioni idriche nei tetti, attraverso il rifacimento parziale e la successiva nuova impermeabilizzazione delle coperture.

Con deliberazioni della Giunta Comunale mecc. n. 2014 06696/131 del 9 dicembre 2014, e mecc. n. 2014 07169/131 del 19 dicembre 2014 è stato legittimato sotto il profilo edilizio lo stato di fatto dell'immobile, così come descritto nel rilievo planimetrico allegato al medesimo provvedimento.

NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si rileva che costituisce oggetto di alienazione anche la porzione di fabbricato ubicata a sinistra rispetto al corpo di fabbrica principale dell'edificio (in adiacenza al complesso denominato "Ex Casa Panetti"), consistente, più precisamente, in una manica che si diparte da via Corte d'Appello in senso perpendicolare alla stessa, al fine di mantenerne la funzionalità rispetto al complesso del palazzo "Ex-Preture" poiché ad esso aderente. Detta porzione è censita al C.F. al Foglio 1245, particella 59, subalterni 19 (al primo piano f.t. e primo interrato) e 17 (al piano ammezzato-secondo f.t.).

Si precisa che – a seguito di verifica predisposta dal Servizio Sistema Sicurezza e Pronto Intervento – è stata rilevata una residuale presenza di amianto, circoscritta al rivestimento del pavimento di due ambienti non più aperti al pubblico e siti al piano ammezzato (primo f.t. - censito al C.T. al Foglio 1245, particella 59, sub. 17); tali pavimentazioni non necessitano di bonifica, ma dovrà essere predisposto monitoraggio ambientale periodico, ai sensi della vigente normativa.

Risultano effettuate, nell'ambito della ristrutturazione complessiva degli anni 2001-2003, le prove di carico e verifiche statiche per i locali siti al piano terzo (quarto f.t.) attualmente non utilizzati.

La Città – o suoi aventi causa – provvederà ad eseguire i seguenti interventi:

- sezionamento degli impianti (termici ed elettrici) dello stabile "ex Casa Panetti" o realizzazione di nuovi, in modo tale da rendere autonomo il medesimo fabbricato adiacente, poiché gli impianti ora esistenti derivano dal fabbricato di via Corte d'Appello 10 in oggetto;
- chiusura di porte che separano l'"ex Casa Panetti" dalla manica trasversale di cui ai

subb. 17 e 19 della part. 59 del Foglio 1245 facente parte del fabbricato "Ex Preture" e conseguenti aperture (per consentire l'accesso ai vani che restassero interclusi), ai piani in cui ciò si renda ancora necessario;

- realizzazione di eventuali tramezzature divisorie e trasformazioni di porte in finestre;
- realizzazione di un accesso per i disabili da/per la via Corte d'Appello (attualmente localizzato nella manica trasversale di cui ai subb. 17 e 19 della part. 59 del Foglio 1245 facente parte del fabbricato in vendita, con immissione nel cortile interno di Ex Casa Panetti);
- esecuzione di interventi di ricollocamento di alcuni dispositivi di sicurezza (attacco motopompa VV.FF.) ed accessori (quadro comando del dissuasore stradale di via Sant'Agostino);
- esecuzione di un tamponamento R.E.I. ai piani terreno (in corso) e ammezzato confinanti con l'edificio Ex Casa Panetti.

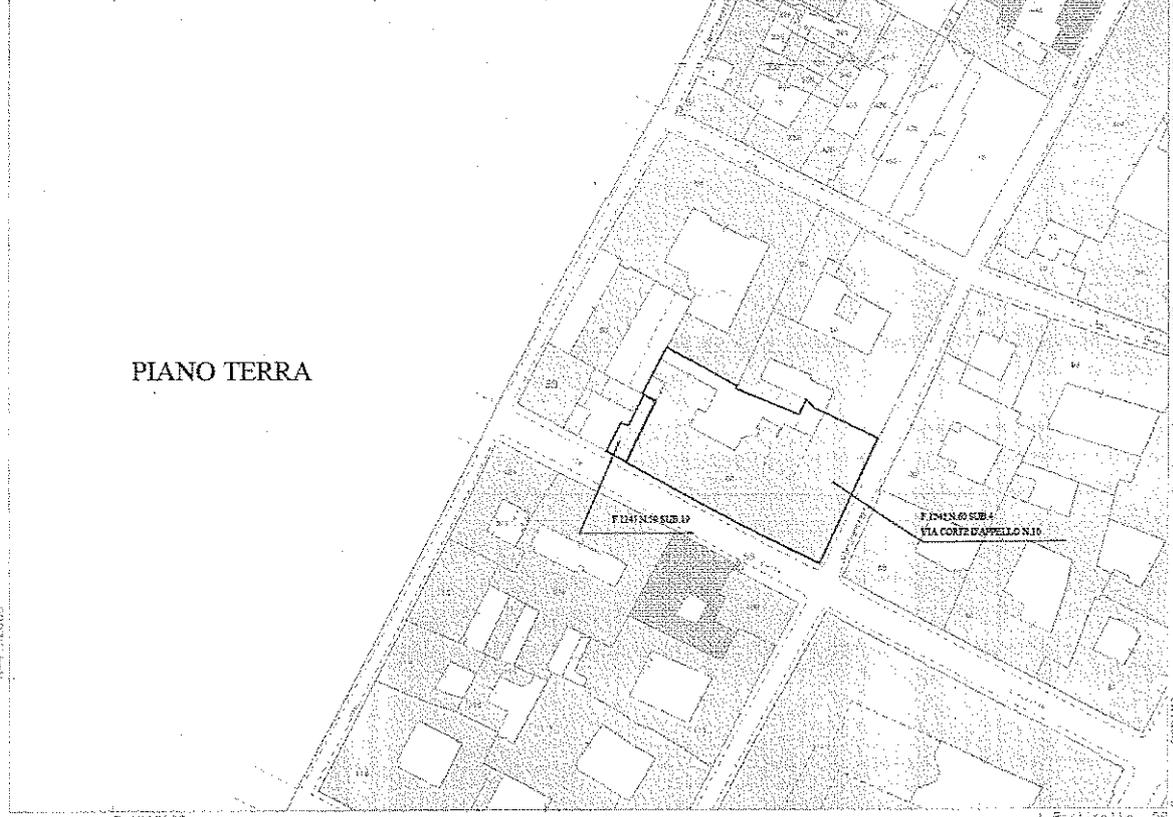
Fatto salvo quanto sopra, si intenderanno costituite per destinazione del padre di famiglia - ex art. 1062 c.c. - a favore della manica trasversale di cui ai subb. 17 e 19 della part. 59 del Foglio 1245 facente parte del fabbricato in oggetto e a carico del cortile interno dell'immobile denominato "Ex Casa Panetti" di via Corte d'Appello 14 (censito al C.F. al foglio 1245 particella 59 sub. 13) tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno degli immobili. In particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, si intendono costituite tutte le servitù di veduta, di luce, di stillicidio, di passaggio di tubazioni e condotte idriche, elettriche e termiche (fino alla definitiva separazione degli impianti), senza corrispettivo ulteriore rispetto al prezzo di vendita.

E' da tempo praticato il passaggio pedonale e carraio dall'androne ubicato al civico 11 di via Bellezia per l'accesso al confinante condominio di civile abitazione sito in via Bellezia 11 e 15 (insistente su area censita al C.T. al foglio 1245 particella 56). Esistono, infatti due aperture pedonali ed una carraia, quale individuate nella planimetria sotto riportata, con affaccio sul predetto androne.

Si intendono, inoltre, costituite per destinazione del padre di famiglia, ex art. 1062 c.c, le servitù di veduta, luce, stillicidio e via di fuga a carico del cortile dell'edificio in vendita (C.F. foglio 1245 particella 60 sub. 4) e a favore del confinante Palazzo Mazzonis, edificio museale di proprietà comunale (Museo di Arte Orientale), avente ingresso da via San Domenico n.ri 9 e 11 e censito al C.F. al foglio 1245 part. 54 sub 22 graffata con part. 55 sub 8: sul predetto cortile, infatti, si aprono una porta al piano terra, quale raffigurata nella planimetria sotto riportata, nonché due finestre al piano superiore appartenenti al citato Palazzo. Sul cortile affaccia infine il terrazzo di Palazzo Mazzonis.

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Urbanistici - Direttore DE INC. LUIGINO FEDERICO - Via dei ...enti per fini istituzionali

PIANO TERRA



Comune TORINO - Foglio 1508 - Particella 69

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Urbanistici - Direttore DE INC. LUIGINO FEDERICO - Via dei ...enti per fini istituzionali

PIANO PRIMO



Comune TORINO - Foglio 1508 - Particella 69

