

**Ing. Marco Crepaldi**  
Consulente Tecnico del Giudice  
Corso Galileo Ferraris, 123  
10128 Torino - Tel 011.663.30.84  
Mail: ing.crepaldi@studioruvolo.it  
PEC: ing.crepaldi@studioruvolo-pec.com

**TRIBUNALE ORDINARIO di BIELLA**

**Liquidazione giudiziale n° 12/2024 LG**

**ITALIA**  
**SYNTESALLOYS S.p.A.**

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Maria Donata GARAMBONE  
Curatore: Dott.ssa Daniela ORTELLI

**RELAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA E**  
**URBANISTICA**  
**E**  
**DI CONFORMITA' CATASTALE**  
**DI UN COMPENDIO IMMOBILIARI SITO**  
**IN COMUNE DI BIELLA**

**INDICE**

▶ <b>INCARICO</b> .....	pag. 2
▶ <b>METODOLOGIA DI ACCERTAMENTO</b> .....	pag. 2
▶ <b>TRATTAZIONE</b>	
• Ubicazione .....	pag. 5
• Natura e consistenza sommaria .....	pag. 5
• Conformità catastale .....	pag. 6
• Conformità edilizia .....	pag. 10
• Destinazione urbanistica .....	pag. 14

## **INCARICO**

La Dottoressa Daniela Ortelli, Curatore della Liquidazione Giudiziale Italia Syntesalloys S.p.A., ha incaricato il sottoscritto Ing. Marco Crepaldi, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n. 8435Y nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino a far data dall'anno 2005 (n. 3189), di predisporre un parere sulla regolarità catastale, urbanistica ed edilizia di un compendio immobiliare dichiarato di proprietà della società in liquidazione ubicato in comune di Biella - Corso Giuseppe Pella n. 15, senza procedere preventivamente ad accertamenti patrimoniali finalizzati alla individuazione, attraverso ispezioni ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, di titoli di provenienza in capo alla citata società.

## **METODOLOGIA DI ACCERTAMENTO**

A seguito del predetto incarico peritale, il sottoscritto ha preliminarmente effettuato - presso la competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella Territorio - una ricognizione di natura meramente catastale acquisendo l'elencazione delle entità immobiliari intestate alla società Italia Syntesalloys S.p.A. e la relativa documentazione costituita, nello specifico, da:

- ✓ estratto di mappa;
- ✓ elaborati planimetrici;
- ✓ planimetrie;
- ✓ visure,

il tutto limitatamente alle entità immobiliari indicate negli atti notarili che

il Curatore ha inviato allo scrivente.

Sulla base degli elementi acquisiti nel corso delle preliminari indagini e della documentazione ricevuta, lo scrivente ha quindi predisposto ed inoltrato una specifica richiesta di accesso agli atti al Comune di Biella, indicando nell'istanza tutti gli elementi noti (sia di natura patrimoniale che catastale ed edilizia) riguardanti le entità immobiliari di cui trattasi al fine di agevolare le ricerche di archivio della PA.

Non appena reso disponibile quanto richiesto, in data 29.10.2024, il sottoscritto ha preso visione della documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale, estraendo copia di quanto necessario per l'espletamento del mandato peritale.

Nelle more della predetta attività, lo scrivente ha altresì trasmesso - tramite Sportello SUE del Comune di Biella - una richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU), poi regolarmente rilasciato dall'Ente.

In ultimo, previo puntuale esame di tutta la documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici, lo scrivente ha poi effettuato un sopralluogo all'interno di tutti i locali e/o sulle varie aree costituenti il compendio immobiliare di cui trattasi, al fine di potere prendere diretta visione dei luoghi oggetto di accertamento peritale, riscontrando contestualmente i contenuti della documentazione catastale, edilizia e urbanistica acquisita ed effettuando nel contempo misurazioni a campione con tradizionale strumento laser<sup>1</sup> (finalizzate alla verifica e/o determinazione delle misurazioni indicate nei progetti assentiti da titolo edilizio).

Alla luce di quanto sopra esposto, completati gli accertamenti tecnici, lo scrivente procede alla seguente

---

<sup>1</sup> Misuratore tipo LEICA DISTO A3 - s.n. 2070860019.

# TRATTAZIONE

## Premessa

*Dalle preliminari ricognizioni catastali è emersa l'intestazione, in capo alla società in Procedura, di entità immobiliari ubicate in comune di Biella, costituite da:*

*1) un fabbricato produttivo ed una unità abitativa censite in Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella n. 272 subalterni 4 e 5, oltre a beni comuni non censibili individuati con i subalterni 6, 7 e 8;*

*2) un'area urbana di metri quadrati 1.240 censita in Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella n. 454, intestate alla società Italia Syntesalloys S.p.A. per la proprietà dell'intero, nonché*

*3) un'area urbana di metri quadrati 410 censita in Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella n. 511, intestata alla società Italia Syntesalloys S.p.A. per la proprietà dell'intero con la riserva a favore della società ma.ri.bo. s.r.l.*

*La Curatela ha trasmesso copia dei titoli di provenienza relativi alle entità immobiliari di cui ai numeri 1) e 2) dai quali si evince la titolarità dei cespiti in capo alla società in Procedura.*

*Quanto invece all'area urbana di cui al numero 3) parrebbe - da visura catastale - che l'attuale intestazione derivi da un atto di permuta del Notaio Pierlevino Rajani di Cossato del 23 giugno 2017, repe. 150993 e da successiva rettifica di intestazione (Voltura n. 2850.1/2017 - Pratica*

numero BI0028368 in atti dal 6 luglio 2017).

Si precisa infine che, sulla base degli atti notarili forniti dalla Curatela, la striscia di terreno censita in Catasto Terreni al Foglio 58, particella n. 274 risulta di proprietà di terzi (ed è infatti indicata tra le coerenze delle entità immobiliari sopra individuate con i numeri 1 e 2) e viene pertanto esclusa dalla trattazione che segue, ancorché in alcune pratiche edilizie sia perimetrata unitamente ai mappali numeri 272 e 454. Peraltro, come rilevabile da alcune pratiche edilizie (cfr. in particolare la pratica n. 132/12) e da quanto riscontrato in loco, la particella n. 274 sembra costituire porzione del sedime del Corso Giuseppe Pella dal quale ha accesso il compendio immobiliare in esame.

#### **- UBICAZIONE**

Comune di Biella - Corso Giuseppe Pella n. 15.

#### **- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA**

1. Compendio immobiliare a destinazione produttiva insistente su un terreno con una superficie catastale pari a metri quadrati 9.228 (Catasto Terreni Foglio 58 n. 272), non oggetto di rilievo strumentale, con insistenti corpi di fabbrica (Catasto Fabbricati Foglio 58 n. 272 subalterni 4-5-6-7-8) articolati in:

1) capannone elevato ad un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato collegati sia con scala che con montacarichi, racchiudente locali produttivi, magazzini-depositi, laboratorio, spogliatoi corredati da servizi igienici e locale mensa, oltre a locale

centrale termica ed a locale centrale elettrica con accesso dall'esterno;

2) avancorpo elevato a due piani fuori terra collegati con scale interne, racchiudente:

- al piano terreno (1° f.t.) atrio di ingresso, sei locali ufficio e servizi igienici;

- al piano primo (2° f.t.) disimpegno-corridoio, due locali ufficio, locale (indicato come) ex ristoro e servizi igienici;

- ancora al piano primo (2° f.t.) unità abitativa composta di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due ripostigli e bagno;

oltre ad un locale centrale termica interrato con accesso da scala esterna fruibile dall'area cortilizia interna;

3) container adibito a cabina elettrica di trasformazione posto sull'area cortilizia lato sud;

4) basso fabbricato adibito a cabina elettrica di trasformazione posto sul fronte principale (lato est);

5) piazzali e area di manovra con insistente pesa a ponte (nella zona di accesso principale).

2. Attigua area urbana con superficie catastale di mq 1.240 (CF Foglio 58 numero 454).

3. Attigua area urbana con superficie catastale di mq 410 (CF Foglio 58 numero 511).

#### **- CONFORMITA' CATASTALE**

Le entità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Biella con i seguenti

identificativi:

### 1. Il fabbricato produttivo e l'area di pertinenza

Foglio 58 (già 551)

- particella n. 272 (già 239) subalterno 4, corso Giuseppe Pella interno 4, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 110, rendita euro 534,53<sup>2</sup>;
- particella n. 272 (già 239) subalterno 5, corso Giuseppe Pella n. 15, piani S1-T-1, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita euro 23.448,80<sup>3</sup>,

intestati alla società Italia Syntesalloys - S.p.A., codice fiscale 02494460021, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili individuati con i subalterni 6<sup>4</sup>, 7<sup>5</sup> e 8<sup>6</sup>.

I predetti corpi di fabbrica insistono su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 58, particella n. 272 di are 92.28 (metri quadrati 9.228), ente

---

<sup>2</sup> In forza di Variazione per bonifica identificativo catastale del 12 settembre 2014 Pratica numero BI0057043 (n.30839.1/2014).

<sup>3</sup> In forza di Variazione per fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 2 agosto 2013 Pratica n. BI0044673 (n. 18891.1/2013), successivamente oggetto di rettifica con Variazione nel classamento del 29 luglio 2014 Pratica n. BI0048877 (numero 23906.1/2014), e di successiva Variazione per bonifica identificativo catastale del 12 settembre 2014 Pratica n. BI0057043 (n. 30840.1/2014).

<sup>4</sup> Costituito a seguito di Variazione per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni del 2 agosto 2013 Pratica n. BI0044673 (n. 18891.1/2013) e da successiva Variazione per bonifica identificativo catastale del 12 settembre 2014 Pratica n. BI0057043 (n. 30841.1/2014).

<sup>5</sup> Costituito in data 5 settembre 1990 (n. 9132/1990) con l'identificativo Foglio H6, particella n. 239 subalterno 5, successivamente variato in data 12 febbraio 1993 per rinumerazione del foglio da H6 a 558 (n. 113605.1/1993) e infine variato in data 16 settembre 2014 per bonifica (Pratica n. BI0057337-numero 31407.1/2014) che ha originato l'attuale identificativo catastale.

<sup>6</sup> Costituito in data 5 settembre 1990 (n. 9132/1990) con l'identificativo Foglio H6, particella n. 239 subalterno 6, successivamente variati in data 12 febbraio 1993 per rinumerazione del foglio da H6 a 558 (n. 113606.1/1993) e infine variato in data 16 settembre 2014 per bonifica (Pratica n. BI0057337-n. 31408.1/2014) che ha originato l'attuale identificativo catastale.

urbano senza reddito, derivato da una maggiore consistenza (are 93.30) in forza di Frazionamento datato 15 maggio 2017 Pratica n. BI0019383 (n. 19383.1/2017).

Il mappale n. 272 di are 93.30 era derivato dall'unione della preesistente particella n. 272 di are 91.20 e della particella n. 273 di are 2.10 in forza di Tipo Mappale datato 23 gennaio 2013 Pratica n. BI0003823 (n. 3823.1/2013).

Il mappale n. 272 di are 91.20 ed il mappale n. 273 erano derivati da Variazione d'ufficio del 5 luglio 1990 in atti dal 12 luglio 1990 (numero 50790.1/1990).

### 2. L'area urbana di mq 1.240

Foglio 58, particella n. 454, corso Giuseppe Pella n. 15, piano T, categoria F/1, consistenza metri quadrati 1.240, senza reddito, derivata dalla particella numero 242 in forza di Frazionamento del 5 settembre 2005 Pratica n. BI0045927 (n. 6289.1/2005) ed intestata a Italia Syntesalloys - S.p.A., codice fiscale 02494460021, proprietà 1/1.

### 3. L'area urbana di mq 410

Foglio 58, particella n. 511, corso Giuseppe Pella n. 15, piano T, categoria F/1, consistenza metri quadrati 1.240, senza reddito, in forza di Costituzione del 31 maggio 2017 Pratica n. BI0021798 (numero 391.1/2017) ed intestata a Italia Syntesalloys S.p.A., codice fiscale 02494460021, proprietà 1/1 con la riserva a favore società denominata ma.ri.bo s.r.l.

Ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, quale introdotto dall'articolo 19 del Decreto-Legge n. 78/2010, i dati di



identificazione catastale sopra riportati riguardano le entità immobiliari raffigurate nelle planimetrie e negli elaborati planimetrici depositati in catasto.

I dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati al Foglio 58, particella n. 272 subalterni 4 e 5 non sono pienamente conformi allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differendo per una diversa rappresentazione di alcune compartimentazioni, locali e/o manufatti. Occorrerà pertanto provvedere alla presentazione di idonea Dichiarazione di Variazione tramite professionista abilitato all'aggiornamento degli atti catastali.

Per completezza di trattazione, lo scrivente precisa infine che per le aree urbane censita al Catasto Fabbricati al Foglio 58 particelle n. 454 e 511 non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52 in quanto trattandosi di aree urbane per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

L'attività di regolarizzazione catastale del compendio produttivo e dell'area circostante prevede l'attività di un Professionista abilitato il quale dovrà provvedere all'aggiornamento dei vari atti catastali (in particolare mappe, planimetrie e visure) con un costo ipotizzabile in circa € 8/10.000,00.

## - CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente in relazione alla necessità di esaminare la totalità delle pratiche edilizie riconducibili al compendio immobiliare in esame<sup>7</sup>, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Biella ha messo a disposizione la seguente documentazione edilizia:

- ✚ Concessione Edilizia n. 981 del 26 giugno 1974 (Pratica n. 213), rilasciata a seguito di istanza Prot. n. 1858 del 22 aprile 1974 formulata per la “*costruzione di un fabbricato industriale ad uso manifattura lane con annessi uffici*”<sup>8</sup>;
- ✚ Concessione Edilizia n. 1799 del 1° dicembre 1977 (Pratica n. 480), rilasciata a seguito di istanza Prot. n. 4689 del 19 ottobre 1977 formulata per “*varianti in corso d'opera*” alla C.E. n. 981/74;
- ✚ Concessione Edilizia n. 83 del 24 luglio 1981 (Pratica n. 381), rilasciata a seguito di istanza Prot. n. 3468 del 4 luglio 1980 formulata per “*varianti in corso d'opera*” alle C.E. n. 981/74 e n. 1799/77;
- ✚ Concessione Edilizia n. 82 del 17 luglio 1986 (Pratica n. 428), rilasciata a seguito di istanza Prot. n. 5191 del 2 luglio 1985 formulata per lavori di completamento del fabbricato realizzato in forza dei precedenti titoli abilitativi edilizi, seguita da

---

<sup>7</sup> Si precisa che tra la documentazione acclusa alla pratica edilizia SCIA n.37/12 viene indicata - manoscritta - una DIA (n.182/09) non presente nel titolo di provenienza né tra la documentazione messa a disposizione dal tecnico incaricato.

<sup>8</sup> All'interno della pratica è stata rinvenuta una dichiarazione datata 14 febbraio 1985 con la quale la Città di Biella, constatato il mancato completamento, entro i termini di legge, delle opere assentite con il rilascio della C.E. n. 981/74, dichiarò decaduta la predetta Concessione considerandola non più efficace per la prosecuzione dei lavori.

denuncia di inizio lavori Prot. n. 4106 del 28 aprile 1987<sup>9</sup>;

- ✚ Concessione Edilizia n. 119 del 3 settembre 1987 (Pratica n. 577), rilasciata a seguito di istanza Prot. n. 6028 del 19 giugno 1987 formulata per “*varianti preventive alle opere per l’ultimazione dell’edificio*” oggetto della C.E. n. 82/86;
- ✚ Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione prescritte con CE. N. 82/86, datato 8 marzo 1990;
- ✚ Autorizzazione Edilizia n. 47 del 27 febbraio 1991 (Pratica n. 826) rilasciata a seguito di istanza Prot. n. 11426 del 18 dicembre 1990 formulata per “*costruzione di una recinzione*”;
- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 60510 del 15 dicembre 2011 (Pratica n. 381/11) presentata da Italia Syntesalloys S.p.A. per “*nuove tramezzature interne con ricavo di n. 2 porte esterne relativamente al piano seminterrato del fabbricato*”, con lavori ultimati in data 6 dicembre 2013;
- ✚ Permesso di Costruire n. 80/2012 e Autorizzazione Comunale in subdelega<sup>10</sup> n. 15, entrambe rilasciate il 15 giugno 2012 (Pratica n. 51/12) a seguito di istanze Prot. n. 16694 del 29 marzo 2012 (relativa al permesso di costruire) e Prot. n. 51 del 26 marzo 2012 (relativa all’autorizzazione comunale in subdelega) formulate da Italia Syntesalloys S.p.A. per la realizzazione di un impianto tecnologico Scrubber a letto

---

<sup>9</sup> All’interno della pratica è stato rinvenuto l’atto di impegno unilaterale datato 17 luglio 1986 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

<sup>10</sup> Ai sensi e per gli effetti degli artt. 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, numero 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dell’art. 3 della Legge Regionale 1° dicembre 2008, numero 32.

statico;

- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 7631 dell'8 febbraio 2012 (Pratica n. 37/12) presentata da Italia Syntesalloys S.p.A. per *“ristrutturazione edilizia consistente in realizzazione di nuove tramezzature interne con conseguente modifica/esecuzione ed adeguamento impianti tecnologici”*;
- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 21480 del 26 aprile 2012 (Pratica n. 131/12) presentata da Italia Syntesalloys S.p.A. per *“lavori di ristrutturazione edilizia consistenti in opere murarie con modifica tramezzature interne, realizzazione di scala e montacarichi di collegamento piano seminterrato e piano terra, apertura nuove porte e finestre sui prospetti esterni, realizzazione di n. 2 tettoie esterne per impianti tecnici e posa di n. 3 serbatoi e n. 2 torri evaporative per usi tecnologici”*;
- ✚ Permesso di Costruire n. 117/2012 del 4 settembre 2012 (Pratica n. 132/12) rilasciata a Italia Syntesalloys S.p.A. a seguito di istanza Prot. n. 42544 del 27 agosto 2012 formulata per la *“realizzazione di cabina elettrica in calcestruzzo armato prefabbricato e posa di container metallico ad uso cabina elettrica di trasformazione asserviti al fabbricato industriale”*, con lavori iniziati in data 17 settembre 2012 (comunicazione di inizio lavori Prot. n. 45860 del 17 settembre 2012) e ultimati in data 4 novembre 2013;
- ✚ Permesso di Costruire n. 3/2013 e Autorizzazione Comunale in

subdelega<sup>11</sup> n. 1, entrambe rilasciate il 18 gennaio 2013 (Pratica n. 159/12) a seguito di istanze Prot. n. 52517 del 22 ottobre 2012 (relativa al permesso di costruire) e Prot. n. 159 del 22 ottobre 2012 (relativa all'autorizzazione comunale in subdelega) formulate da Italia Syntesalloys S.p.A. per l'esecuzione di *“recinzioni ed ampliamento bacino di contenimento impianto scrubber a letto statico”*;

✚ Istanza di Agibilità n. 78/2013 - Protocollo n. 61381 dell'8 novembre 2013, presentata per gli interventi eseguiti in forza del Permesso di Costruire n. 117/2012, a fronte della quale la Città di Biella ha rilasciato documento n. 4/14 del 9 gennaio 2014 dal quale si evince che *“alla data del 7.01.2014 si è compiuto il termine di cui all'art. 25 comma 4 del citato D.P.R. 6/6/2001 n. 380<sup>12</sup> e pertanto da tale data l'edificio può ritenersi agibile giusta il disposto della citata norma”*;

✚ Istanza di Agibilità n. 84/2013 - Protocollo n. 67251 del 12 dicembre 2013, presentata per gli interventi eseguiti in forza delle SCIA n. 381/11, n. 37/12 e n. 131/12 e in forza dei Permessi di Costruire n. 80/12 e 3/13, a fronte della quale la Città di Biella ha rilasciato documento n. 25/14 del 30 maggio 2014 dal quale si evince che *“alla data del 26/05/14 si è compiuto il termine di cui all'art. 25 comma 4 del citato D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e pertanto da tale data l'edificio può*

---

<sup>11</sup> Ai sensi e per gli effetti degli artt. 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, numero 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dell'art. 3 della Legge Regionale 1° dicembre 2008, numero 32.

<sup>12</sup> Testo Unico dell'Edilizia.

*ritenersi agibile giusta il disposto della norma citata”.*

Al di là della mancata realizzazione di manufatti licenziati (recinzione sulla direttrice est-ovest sul cortile interno), il compendio immobiliare è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra citati, fatta eccezione per le seguenti tipologie di difformità:

- \_ diversa distribuzione interna di compartimentazione dei locali (quali ad esempio creazione di vani mediante apposizione di pareti in cartongesso site al piano seminterrato, differenti conformazioni geometriche di alcuni locali e modifiche di alcune aperture);
- \_ variazione nei prospetti del fabbricato
- \_ presenza di manufatti privi di titolo abilitativo e/o con differente geometria sull'area esterna (quali ad esempio scala di sicurezza, tettoia lato sud, tettoia lato sud-est, pesa a pavimento),

che al di là di piccoli manufatti di fattura artigianale risultano sanabili mediante l'attività di un Professionista abilitato che proceda ad un puntuale riscontro di tutti i locali con rilievo geometrico delle varie costruzioni esistenti ed al successivo accertamento di conformità, il tutto finalizzato alla regolarizzazione - laddove possibile - delle opere realizzate in assenza o in difformità ai contenuti dei titoli edilizi rilasciati dalla Pubblica Amministrazione ovvero alla demolizione di porzioni e/o manufatti non sanabili.

Il costo relativo alla predetta attività di fatto correlato alle modalità di regolarizzazione, comprensivo anche delle sanzioni che verranno commisurate dalla Pubblica Amministrazione, può essere ipotizzato in circa € 15/20.000,00.

## **- DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come si rileva dai contenuti del certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Biella in data 31 ottobre 2024 (valido per un anno dalla data di rilascio, qualora non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico vigente), secondo il progetto definitivo di variante di revisione del Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 89 del 10 maggio 2004, divenuta esecutiva in data 24 maggio 2004, approvato con D.G.R. n. 15-6105 dell'11 giugno 2007, il compendio immobiliare costituito dalle particelle numeri 272, 454 e 511 del Foglio 58 ricade in "Aree con insediamenti industriali e artigianali esistenti da confermare - IA/C", salvo una piccola porzione del mappale n. 272 ricadente in "Aree riservate alla viabilità".

Nello specifico, secondo la perimetrazione delle tavole geologiche allegate al P.R.G. i terreni in oggetto rientrano:

### Mappale 272

- maggiore consistenza nella Classe di idoneità IIIb - fattibilità con limitazioni molto gravi o nulla a potenziale pericolosità o rischio geomorfologico e/o idraulico - Sottoclasse IIIb2.Em;
- parte nella Classe di idoneità IIIa - fattibilità con limitazioni molto gravi o nulla a potenziale pericolosità o rischio geomorfologico e/o idraulico - Sottoclasse IIIa.Ee;
- parte nella Classe di idoneità I – fattibilità senza particolari limitazioni.

### Mappale 454

- parte nella Classe di idoneità IIIb – fattibilità con limitazioni molto gravi o nulla a potenziale pericolosità o rischio geomorfologico e/o idraulico -

Sottoclasse IIIb2.Em;

- parte nella Classe di idoneità I - fattibilità senza particolari limitazioni

Mappale 511

- Classe di idoneità IIIb - fattibilità con limitazioni molto gravi o nulla a potenziale pericolosità o rischio geomorfologico e/o idraulico - Sottoclasse IIIb2.Em.

Il predetto CDU indica infine che:

- ✓ i mappali 272 parte, 454 parte e 511 sono sottoposti a vincolo paesaggistico in base al D.Lgs n° 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c);
- ✓ i predetti mappali non ricadono in territorio percorso dal fuoco e non sono pertanto soggetti ai relativi vincoli, ai sensi dell'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n.353;
- ✓ i predetti mappali non risultano in alcun modo soggetti ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedire o limitare la libera trasferibilità.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 19 novembre 2024

Il Perito

(Ing. Marco Crepaldi)