

Spettabile Dott. **Giovanni Imberti**  
Dottore Commercialista  
Via Mazzini 15  
12061 Carrù (Cn)

Oggetto:

**DUE DILIGENCE EDILIZIO-URBANISTICA  
per verifica POTENZIALITA' EDIFICATORIE**

*Fabbricati di vecchia costruzione e area di pertinenza  
individuati al catasto fabbricati al foglio 78 particella 1630 subalterni 24-25-26-27-28  
ex particelle 138-139-787-788-789 del catasto terreni di totali are 719  
Corso Francia, San Rocco Castagnaretta n.139*

**TRIBUNALE DI CUNEO**

**Concordato Preventivo "REA.COS. SAS di Avignone Renato & Co." N. 11/2018**

Facendo seguito all'incarico conferitoci in data 24 Maggio scorso sono ad inviare quanto segue :

PREMESSO CHE :

- 1) I due terreni posti verso nord-est del fabbricato con accesso dalla via Monserrato , non coerenti con il mappale 1630 (condominio Orchidea) e dallo stesso e tra loro tramedati da canali irrigui in sede propria e da altri piccoli reliquati di terzi, al catasto fabbricati al foglio 78 p. 1631 sub. 1 e p. 1632 sub. 1 aree urbane rispettivamente di m<sup>2</sup> 12 e 275 per totali m<sup>2</sup> 287 aree urbane intestate a BLUFIN S.P.A. sede Cuneo vennero ceduti dalla REACOS S.A.S. con atto Notaio Paolo MARENGO in data 1/10/2018 rep. 29304/11806 con la precisazione urbanistica che sono privi di cubatura in quanto trasferita ad altri lotti ecc...(vedi copia atto che si allega - Allegato "A")
- 2) I mappali fabbricati al foglio 78 p. 1630 sub. 24-25-26-27-28 ex p. 138-139-787-788-789 del catasto terreni della superficie totale di m<sup>2</sup> 719 come si può notare dalla visura storica dell'attuale mappale 1630, nel 2011 erano di m<sup>2</sup> 1030 e successivamente, in base al tipo mappale del 30/6/2011, la superficie è diventata di m<sup>2</sup> 1749 con la nota che comprende le particelle foglio 78 n. 138-139-787-788-789 come da visure che si allegano unitamente agli estratti di mappa (Allegati "B" e "C")
- 3) Nell' elaborato planimetrico del 23/8/2011 prot. 0330929 e nel relativo elenco subalterni, il sub. 28 (area scoperta) risulta BCNC ai sub. 24-25-26-27 cioè comune ai soli subalterni della casa "vecchia" la cui superficie coperta e

scoperta risulta di m<sup>2</sup> 719, che si allega come dimostrato al punto 2 di cui in precedenza (Allegato "D")

- 4) Di conseguenza la SUL del ns/ studio di fattibilità del 16/4/2015 risulta di m<sup>2</sup> 594 (m<sup>2</sup> 719 x 0,70 + 25% della SUV esistente) a cui è stata aggiunta una SUV di m<sup>2</sup> 192,50 (m<sup>2</sup> 275 x 0,70) per una SUV totale di m<sup>2</sup> 786,50 escludendo, in quanto trascurabile, la superficie del mappale 1631 che avrebbe generato un ulteriore SUL di m<sup>2</sup> 8,40 per totali m<sup>2</sup> 794,90 e non solo i m<sup>2</sup> 594 della perizia del tribunale. Si allegano Norme Tecniche di Attuazione del PRGC per parametri edificatori ad oggi (Allegato "E")
- 5) Per quanto concerne l'utilizzo della superficie delle particelle 1631-1632 allo scopo del conteggio della SUL esso deriva da una variante al PRGC presentata il 10/4/2014 ed accolta in data 16/2/2016 prot. 010559 (Allegato "F") come citato nell'atto di vendita 1/10/2018 di cui in precedenza
- 6) Per quanto concerne il Condominio ORCHIDEA risulta chiaramente indicata la futura edificazione (sin dalla prima pagina) di un secondo corpo dove attualmente insistono i sub. 24-25-26-27-28 che avranno in comune quanto previsto dal regolamento (Allegato "G")

In molti articoli risulta ribadita la futura edificazione di una nuova costruzione e i diritti della stessa su parti comuni della costruzione già edificata. Nelle tabelle millesimali non figura alcun millesimo di comproprietà ai sopradetti subalterni di cui al punto 2

- 7) Inoltre si allega la documentazione di provenienza del fabbricato e dei terreni retrostanti e precisamente :
  - Atto notaio Renaudo 22/5/2008 rep. 40451 per acquisto dal Comune di Cuneo terreni F. 78 p. 426-1588 ora 1631-1632 (Allegato "H")
  - Decreto Tribunale di Cuneo del 3/10/2010 per acquisto di parte del fabbricato "vecchio" e terreni circostanti (Allegato "I")
  - Atto notaio Renaudo 14/6/2011 rep. 42623 per acquisto di parti del fabbricato "vecchio" e terreni circostanti (Allegato "L")
- 8) Inoltre si fa presente che nella perizia del tribunale per la valutazione non é stata considerata la SUL derivante dai due mappali 1631-1632 in quanto terreni non più di proprietà per i quali però la parte venditrice l'aveva trasferita ad altri lotti come da istanza di accoglimento del Comune già sopra citata.

Cuneo li, 16/09/2024

Arch. CREMASCHI Guido



Allegati :

- Allegato "A" : Atto Notaio MARENGO in data 1/10/2018
- Allegati "B" e "C" : Visure e Estratti di mappa - situazione 2011 e successiva
- Allegato "D" : Elaborato planimetrico
- Allegato "E" : Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
- Allegato "F" : Istanza di accoglimento Variante PRGC
- Allegato "G" : Regolamento di Condominio Orchidea
- Allegato "H" : Atto notaio Renaudo in data 22/5/2008
- Allegato "I" : Decreto Tribunale di Cuneo in data 3/10/2010
- Allegato "L" : Atto notaio Renaudo in data 14/6/2011