



ARCH. CONA MANUELA

mail: arch.m.cona@mail.com

pec: manuela.cona@archiworldpec.it

cell. 339 4652347

Spett. G.E. DOTT.SSA SALMASO PAOLA
TRIBUNALE DI VERONA

Verona, 11.11.2025

**OGGETTO: ELABORATO RIEPILOGATIVO, ESECUZIONE 371/2020
TRIBUNALE DI VERONA**

Il presente documento viene redatto dalla sottoscritta Arch. Manuela Cona iscritta all'Ordine degli Architetti di Verona n. 1537 a seguito della richiesta del Tribunale di Verona del 22 ottobre 2025 di depositare un elaborato riepilogativo con evidenziate le criticità emerse nei diversi lotti.

Gli immobili oggetto di descrizione sono siti nel Comune di S. Ambrogio di Valpolicella in via Giacomo Matteotti ed identificati al foglio 18 particella 660.

RIEPILOGO SITUAZIONE CATASTALE

Nella tabella riepilogativa allegata viene evidenziato per ogni lotto il subalterno catastale originario presente al momento del pignoramento ed il subalterno attuale assegnato a seguito delle variazioni catastali che si sono rese necessarie per conformare i documenti catastali allo stato dei luoghi, ottenuti attraverso anche divisioni e fusioni.

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari presenti in Perizia rappresentano quindi lo stato dei luoghi rilevato dal punto di vista geometrico.

Nella tabella riepilogativa allegata, vengono indicate le criticità più importanti ed in particolare:

Il lotto 2 (pub) risulta accatastato riportando correttamente la destinazione negozio solo al piano terra mentre, i locali interrati, vengono indicati nella planimetria catastale come dei magazzini (accessori, specificato nell'agibilità) quando in realtà nell'interrato tali spazi vengono utilizzati impropriamente a pub;

Il lotto 15 (subalterno 80) risulta accatastato come area urbana quando di fatto su tale area insiste un fabbricato costruito senza titoli edilizi e non sanabile, quindi da demolire (in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico non si possono sanare dei volumi); si precisa che solamente su tale unità immobiliare non vi è la piena proprietà ma bensì la proprietà superficiaria;

Si precisa inoltre che l'importo attuale per effettuare la demolizione viene calcolato in 30 mila euro .

Il lotto 6 (subalterno 101) risulta accatastato da tempo come negozio quando invece di fatto questo spazio risulta essere un locale "al grezzo"; si precisa che senza un atto autorizzativo da allegare alla pratica catastale non risulta attualmente possibile il declassamento catastale di questo immobile.

Dott. Arch. Manuela Cona

C.F. CNOMNL68E59L781K--Cell. 339.4652347

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCH. CONA MANUELA

mail: arch.m.cona@mail.com

pec: manuela.cona@archiworldpec.it

cell. 339 4652347

Alla presente relazione viene allegato l'ultimo elaborato planimetrico catastale presente agli atti e nello stesso, vengono indicati i vari lotti con dei colori che corrispondono alla tabella riepilogativa sopraccitata, al fine di facilitare l'individuazione delle unità immobiliare oggetto di descrizione.

RIEPILOGO SITUAZIONE EDILIZIA

Come già evidenziato nella premessa della Perizia, visto il sequestro dei faldoni dei progetti relativi all'immobile, la ricostruzione delle vicende edilizie è risultata difficoltosa e frammentaria. La cronistoria di questo immobile risulta quindi essere alquanto lacunosa.

La sottoscritta esperta estimatore, ha già segnalato più volte, la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Di seguito si elencano i titoli edilizi che sono stati trovati negli archivi con la precisazione che gli unici elaborati grafici attendibili e completi sono quelli allegati alla concessione edilizia iniziale ovvero la Concessione Edilizia n. 31/1983.

Per le altre pratiche, la documentazione allegata al titolo edilizio risulta mancante oppure incompleta.

ELENCO PROGETTI

Concessione Edilizia n. 31/1983 (primo titolo edilizio con presenza di allegati grafici completi);

Concessione Edilizia n. 109/1984 – variante alla CE 31/1983 – (senza elaborati grafici allegati);

Concessione Edilizia n. 138/1989-concessione per ultimazione dei lavori-(senza elaborati grafici allegati);

Concessione Edilizia n. 32/1993 –cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo (elaborati incompleti);

D.I.A. n.2707 del 03.03.2005 –modifiche interne (elaborati incompleti);

Progetto per valutazione Paesaggistica n.10 del 14/05/2009 –modifiche ufficio piano primo e scale (elaborati incompleti);

29.11.1984- ACCERTAMENTO SANITARIO FAVOREVOLE per rilascio permesso di agibilità.

Dott. Arch. Manuela Cona

C.F. CNOMNL68E59L781K--Cell. 339.4652347

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCH. CONA MANUELA

mail: arch.m.cona@mail.com

pec: manuela.cona@archiworldpec.it

cell. 339 4652347

Abitabilità/Agibilità

Agibilità parziale n. 31/83 del 05.12.84 relativa a "due negozi e Bar Birreria (lato sud)" siti al piano terra;

Dichiarazione del Sindaco n. di prot. 3878 in data 06.06.1985 allegata al Certificato di Agibilità n. 31/83 del 05.12.84, (considerato che detto certificato è stato rilasciato con la dicitura: "limitatamente al piano terra, lato Sud")

nella quale viene precisato che **i vani accessori ubicati al piano interrato** della birreria e dei negozi sono pertinenti ed agibili; ma appunto, come vani accessori!!

Agibilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "n.1 ufficio lato sud fronte via Valpolicella" sito al piano primo;

Abitabilità parziale n. 31/84 del 10.02.1987 relativa a "n.1 alloggio al piano primo lato sud fronte via Valpolicella" con tre vani sito;

Abitabilità parziale n. 31/83 del 10.02.1987 relativa a "del piano secondo lato sud ad uso abitazione" per 5 unità immobiliari

Documento del Sindaco in data 16.05.1989 con la quale si dichiara che sono abitabili le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:

foglio 18, mappale numero 660 subalterni da 3 a 30.

Come si evince dalle agibilità/abitabilità parziali sopracitate, risulta difficile un'individuazione precisa delle unità oggetto di tali provvedimenti vista la mancanza di precise indicazioni catastali dei subalterni, necessari al riconoscimento del bene.

(l'individuazione nei documenti è solo stata descritta dalla loro posizione).

Il perito
Manuela Arch Cona

Verona 11.11.2025

Allegati:

- tabella con indicazioni e colori;
- elaborato planimetrico catastale attuale con evidenziati i lotti con colori.

Dott. Arch. Manuela Cona

C.F. CNOMNL68E59L781K--Cell. 339.4652347

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009