

Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: S AMBROGIO VALPOLICELLA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 18	Particella 1883	Tipo mappale	del:
S AMBROGIO VALPOLICELLA					
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int. DESCRIZIONE
1					SOPPRESSO
2					SOPPRESSO
3	via cesare battisti	407	1		ABITAZIONE
4	via cesare battisti	407	2		ABITAZIONE
5	via cesare battisti	407	T-1 2-3		VANO SCALA BCNC AI SUB.3-4-7-9.
6	via cesare battisti	407	T		CORTE BCNC AI SUB.3-4-7-8-9.
7	via cesare battisti	405	T		NEGOZIO
8	via cesare battisti	407	S1-T		MAGAZZINO
9	via cesare battisti	407	3		SOFFITTA

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

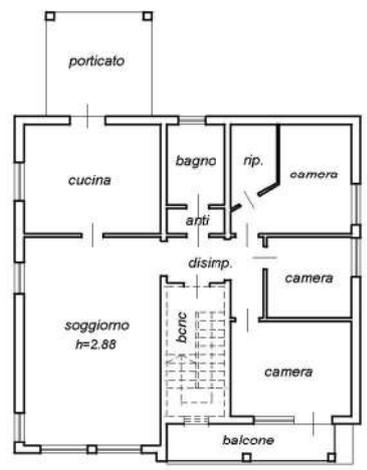


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. <b>VR0370181</b> del <b>03/12/2012</b> Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'ambrogio Di Valpolic Via Cesare Battisti civ. 407	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 1883 Subalterno: 3	Compilata da: Romano' Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 1414

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO 1°**

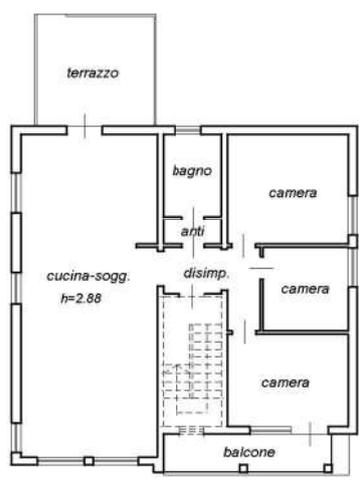


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. <b>VR0370183</b> del <b>03/12/2012</b> Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'ambrogio Di Valpolic Via Cesare Battisti civ. 407	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 1883 Subalterno: 4	Compilata da: Romano' Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 1414

Scheda n. 1      Scala 1:200

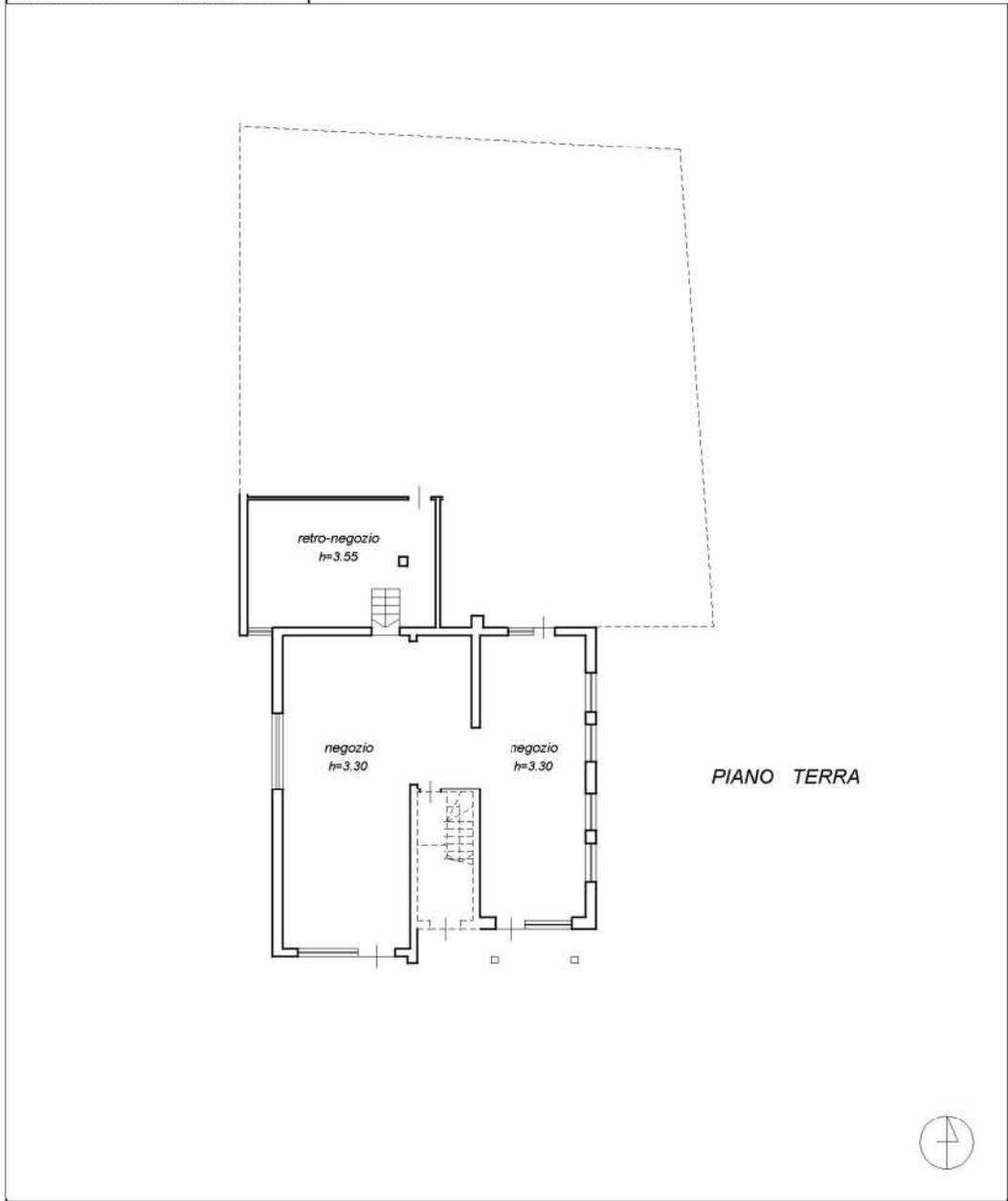
**PIANO 2°**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. <b>VR0370187</b> del <b>03/12/2012</b> Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'ambrogio Di Valpolic Via Cesare Battisti civ. 405	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 1883 Subalterno: 7	Compilata da: Romano' Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 1414

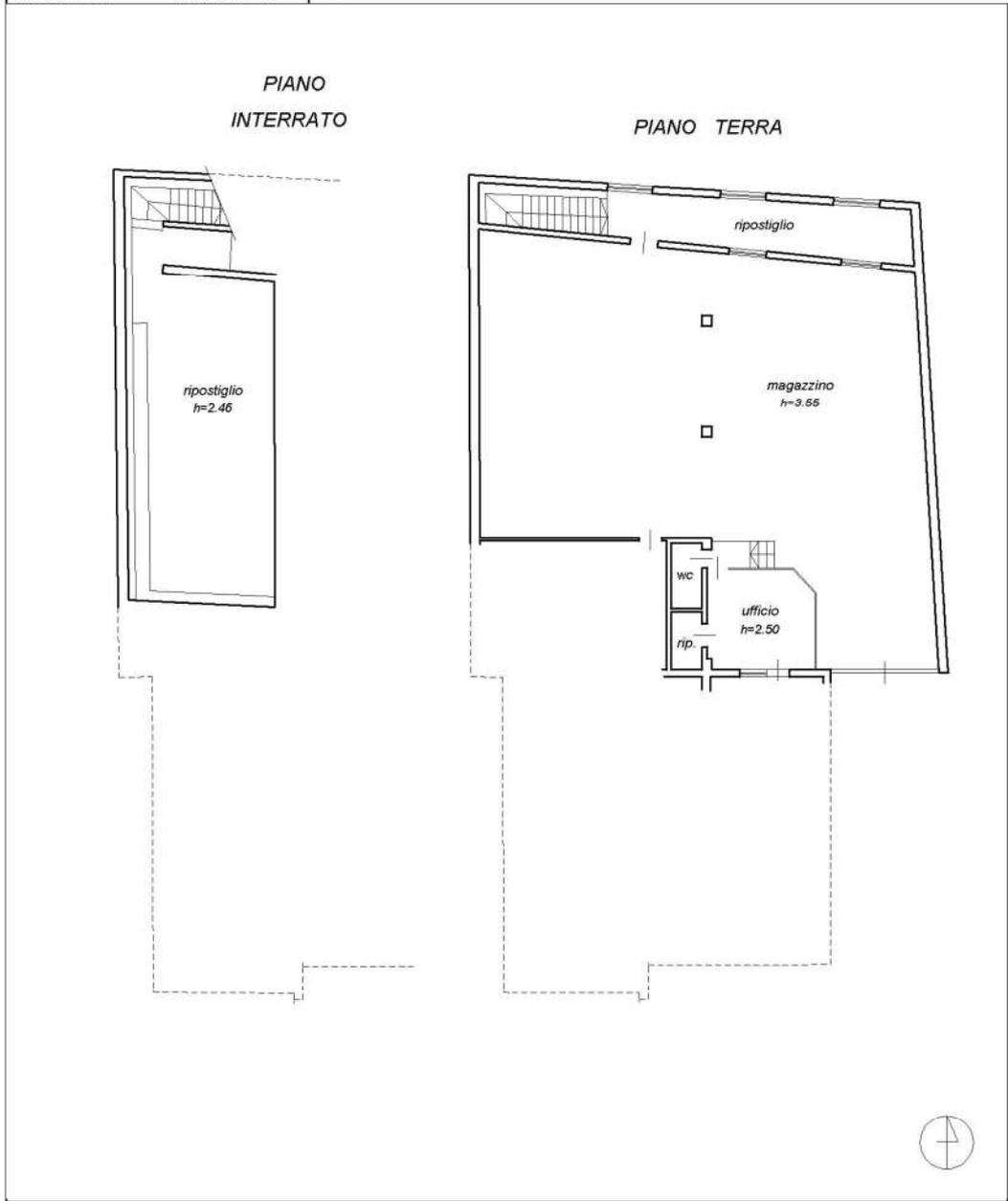
Scheda n. 1      Scala 1:200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. <b>VR0370187</b> del <b>03/12/2012</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'ambrogio Di Valpoliche	
Via Cesare Battisti civ. 407	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 1883 Subalterno: 8	Compilata da: Romano' Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 1414

Scheda n. 1 Scala 1:200

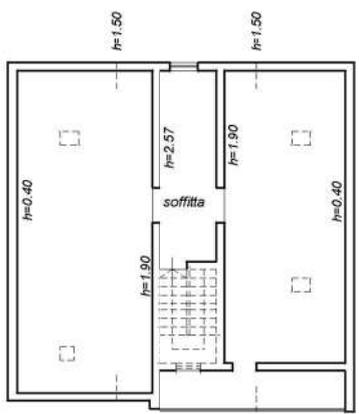


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. <b>VR0370188</b> del <b>03/12/2012</b> Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'ambrogio Di Valpolic Via Cesare Battisti civ. 407	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 1883 Subalterno: 9	Compilata da: Romano' Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 1414

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO 3°**



Maria Maddalena BUONINCONTI

4860-170

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

VERONA

NOTA DI TRASCRIZIONE

Dell'atto di convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale 12.1.1982 n. 1 a rogito notar Maria Maddalena Buoninconti di Verona in data 1° dicembre 1987 repertorio numero 73573, registrato a Verona ufficio atti pubblici il 24 dicembre 1987 al numero 8445

A FAVORE

Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Codice Fiscale 00242770238

CONTRO

in qualità di titolare della ditta individuale omonima esercente attività di impiantistica con sede in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via C.Battisti n. 27, iscritta alla Camera di Commercio di Verona al numero 0128565, Partita IVA 00245170238

PREMESSO

- che la legge regionale 12 gennaio 1982 n. 1 stabilisce modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, nonché ad attività



4379

TRASCRIZIONE

3099

15 FEB. 1988

13740.16X

13488.16X

Convenzione

PORZIONE	50.000
BOLLO	500
PERMISSE	500
BOLLO	500
ESATTO	51.000
TASSA	0210.3000
TOTALE	54.000

525



commerciale, ricadenti in zone non destinate ad attività produttiva o commerciale dal vigente strumento urbanistico;

- che la Legge Regionale 05.03.1987 n. 11 ha modificato e prorogato fino al 31/12/1987 l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 1/82;

- che la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;

- che trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona industriale (commerciale), il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della convenzione prevista dall'art. 4 della legge regionale 12.1.1982, n.1;

- che i presupposti della convenzione debbono essere:

a) - esistenza di un fabbricato adibito ad attività di produzione industriale o ad attività commerciale;

b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;

b2) occupazione di area non inclusa nelle zone di tutela indicate dal n.1 al n. 8-4° comma art. 27 L.R. 61/85;

c) esigenza documentata di:

1) riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva o aziendale;

2) aumento del numero degli addetti;

3) igiene ambientale e sicurezza del lavoro;

4) applicazione delle leggi vigenti;

- u) rispetto dei parametri edilizi di legge;
- e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie di pertinenza;
- f) definizione delle modalita' di attuazione dell'ampliamento;
- g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;

TUTTO CIO' PREMESSO

E' stato dato atto:

- che sull'area descritta in censo del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) alla Sezione A - foglio III° - map-pali numeri 1010 - 1011 - della superficie di mq.750,00 catastali e mq. 750,00 reali di proprieta' della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attivita' di produzione industriale (o ad attivita' commerciale).

- che l'area sopradescritta e' destinata dal Vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona =====" e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi, e non è inclusa nelle zone di tutela indicate dal n.1 al n. 8 del 4° comma dell'art. 27 L.R. 61/85.

La Ditta si è impegnata ad attuare integralmente il progetto, per cui ha chiesto la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al n. 3447 di protocollo generale in data 18 maggio 1985 entro anni tre dal rilascio della concessione.

E' stato dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia n. ===== data 27 maggio 1985 che:



021049

1) - la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (o commerciale) esistente, alla data del 1° ottobre 1983 è di mq. 750,00;

2) - la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq. 301,81;

3) - la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq. 148,17, inferiore a mq. 2.000 ed al 60% (mq. 181,08) della superficie lorda dell'immobile esistente;

4) - la superficie lorda dell'immobile esistente (mq. 301,81) sommata a quella dell'ampliamento in progetto (mq. 148,17) forma un totale di mq. 449,98 che è inferiore al 60% della superficie del lotto.

La Ditta si è impegnata a destinare in perpetuo l'area, della superficie di mq. 75,95 pari al 10,1% della superficie del lotto, a verde e a parcheggio, ed a sistemare tale area a proprie cure e spese a verde e a parcheggio.

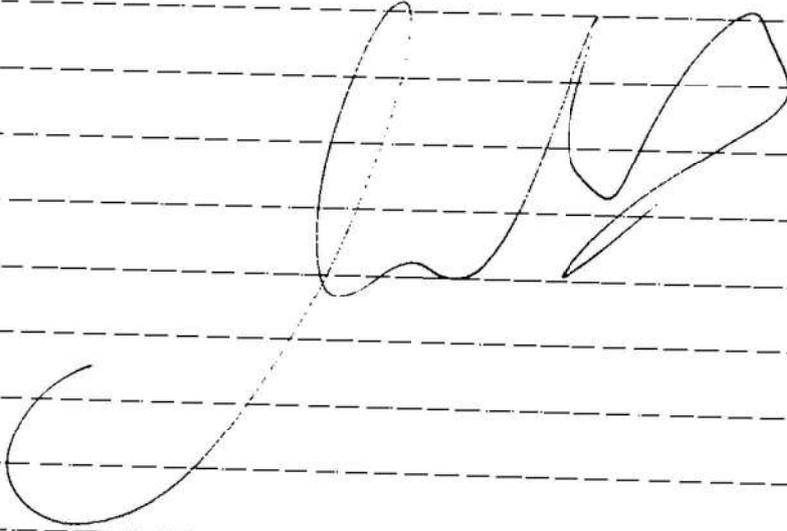
La Ditta, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, ha prestato cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria della "UAP Italiana - Società per azioni di assicurazione e Riassicurazione" Agenzia di Verona A - (polizza n. 876377) rilasciata in data 1 dicembre 1987.

██████████ ha sottoscritto il citato atto per confermare che la citata convenzione è stata firmata dal marito Manera Luciano quale titolare della ditta individuale sopra precisata e per-



quanto per l'esercizio della propria attività.

Per quant'altro non previsto ci si riporta al succitato atto.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, written across the middle of the page.

021050





Comune di S. ANTONIO DI S. PULICELLA

Provincia di VERONA

Marca  
da bollo

29

# LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il giorno 11.4.1962

da [redacted] tendente ad ottenere la  
licenza per (1) conto costruzione casa abitazione e negozio sito in  
località Domegliara Via Stazione N.           

di questo Comune per conto (2) proprio,

Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda;

Sentito il parere della Commissione comunale di Edilizia;

Visti i regolamenti d'Igiene e di Edilizia

## DA' LICENZA

a [redacted]  
di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità del progetto presentato e sotto l'osservanza delle seguenti  
particolari prescrizioni:

Deve essere osservata la distanza minima di metri 5 (cinque) dalla  
strada, e non di metri tre, come è nel progetto.=

La presente licenza ha la validità di un anno da oggi; in caso di scadenza se ne dovrà richiedere il rinnovo  
nei modi e forme prescritti dal vigente Regolamento edilizio.

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nell'intesa che la medesima non impegna il Comu-  
nè all'infuori del Regolamento edilizio.

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Dalla Residenza Municipale, addì 23/7/1962.

IL SINDACO

Allegato: Copia del progetto debitamente vistata.

# PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD  
USO ABITAZIONE, CON ANNESSI NEGOZIO E LABO-  
RATORIO, DI PROPRIETÀ [REDACTED] IN CO-  
MUNE S.AMBROGIO - FRAZ. DOMEGLIARA



IL PROGETTISTA

*Gianni Valle Ruscini*

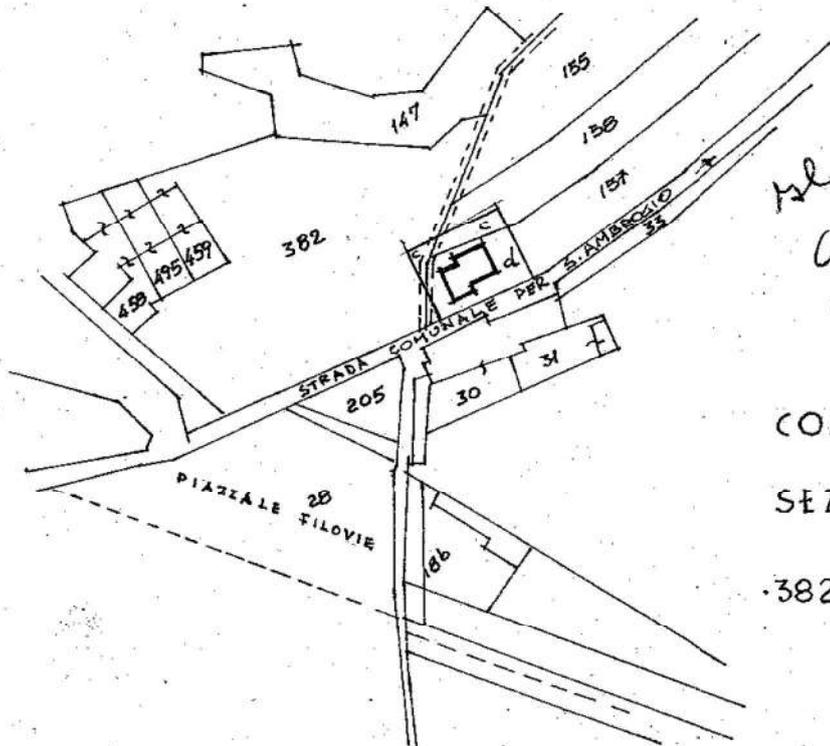


L'IMPRESA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

*Gianni Valle Ruscini*

IL PROPRIETARIO



*nel sottoposto di cui  
che le distanze tra  
delle strade al fabbricato  
varie di m. 5 (circa) e 20  
di tre [unclear] [unclear]*

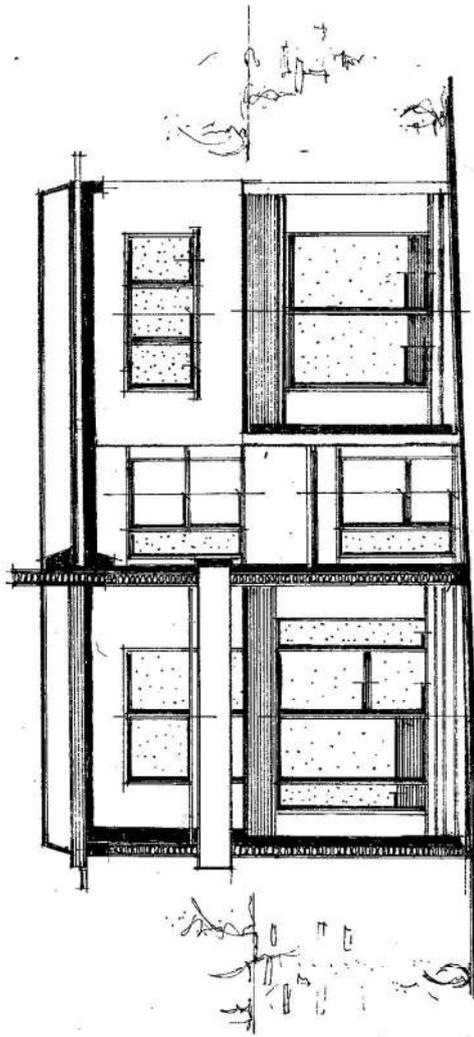
COMUNE D [REDACTED]

SEZ. A FOGLIO 39 MAPP. 157 d

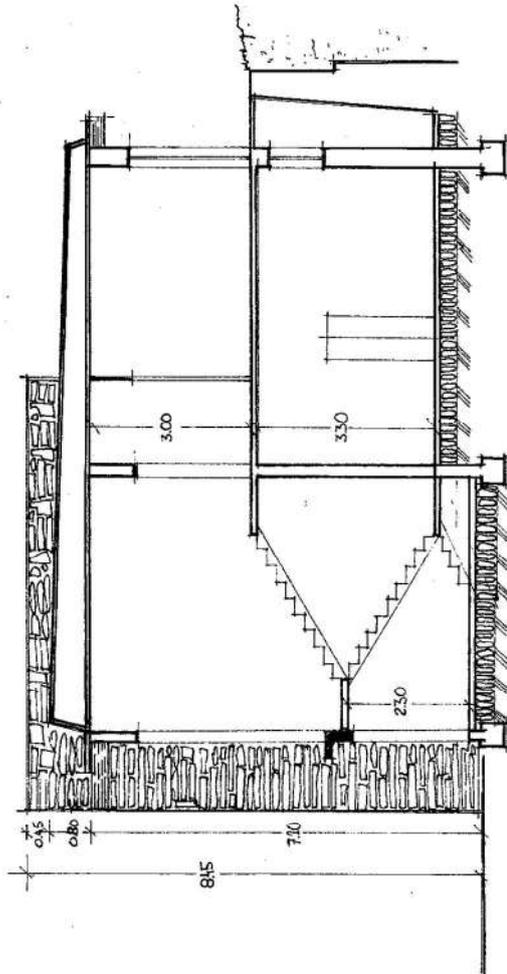
382 C 155 C 158 C SCALA 1:2000



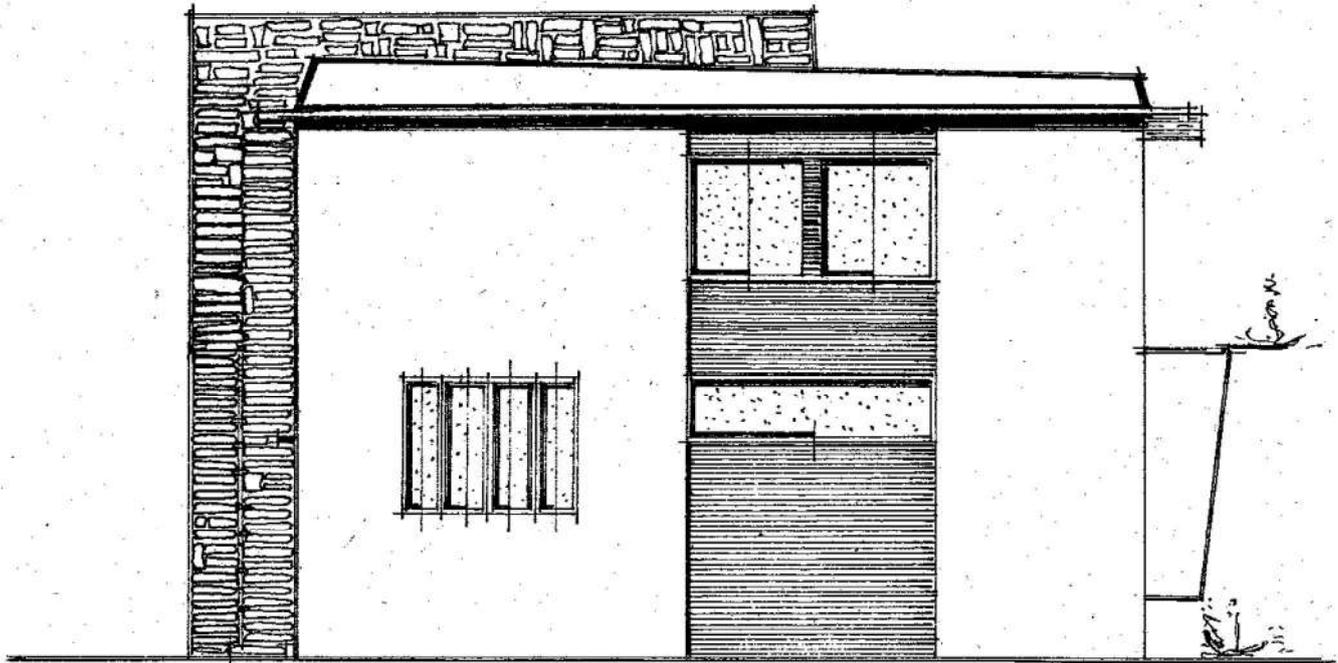
PROSPETTO



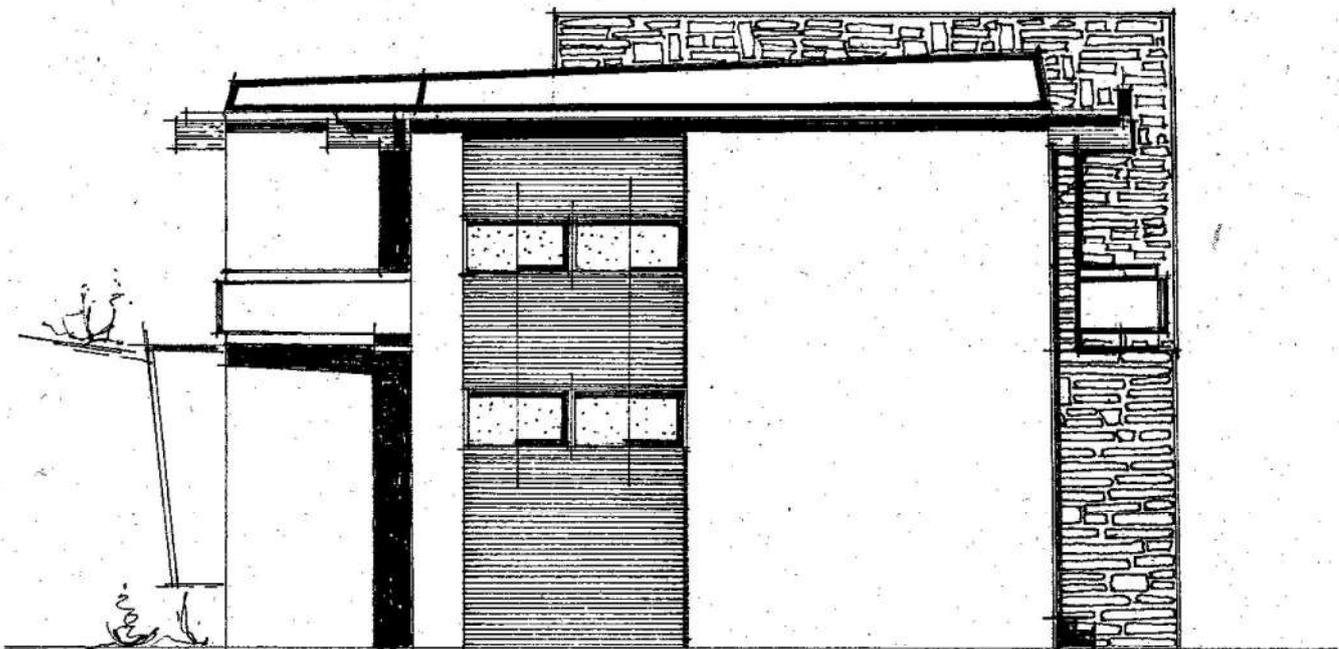
SEZIONE A-B



LATO S. AMBROGIO



LATO DOMEGLIARA





N. ....

Comune di S. Ambrogio Valpolicella

PROVINCIA DI VERONA

Marca  
da bollo

# CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SOTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 27.4.1976 prodotta da [redacted] tendente ad ottenere il rilascio del

CERTIFICATO DI ABITABILITA' relativo alla (1) Costruzione di edificio

adibito ad uso (2) abitazione ed negozio

sito in località Donogliara Via Cesare Battisti n. ....

(mappale N. 157\_382 Sez. A Foglio N. 30)

del Comune Censuario di S. Ambrogio Valpolicella

Lavori autorizzati il 9.3.1966 Licenza di costruzione N. 20

Lavori iniziati il novembre 1970 ultimati in data Dic. 74

Visto il VERBALE DI ISPEZIONE TECNICO-SANITARIA in data 27.4.1976

Visto il CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI rilasciato dal Comando provinciale VV. FF. di [redacted] in data [redacted]

Visti gli artt. 220 e 221 del vigente T.U. della Legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934, n. 1265.

Vista la ricevuta di versamento sul c/c postale N. 1/46000 intestato al 1° Ufficio I.G.E. di Roma in data 27.4.1976 di L. 13.000 comprovante il pagamento della tassa di cc. gg.

ATTESTA E CERTIFICA

che l'edificio sopraindicato, adibito a (2) abitazione e negozio

di proprietà di [redacted]

è abitabile dal giorno 27.4.1976

## Descrizione dell'Edificio:

	Vani abitabili N.	altri vani N.
— Sotterraneo	.....	.....
— Piano rialzato (terreno)	.....	.....
— Primo piano	.....	.....
— Secondo piano	..... <u>5</u> .....	..... <u>1</u> .....
— Terzo piano	.....	.....
— Quarto piano	.....	.....
— Quinto piano	.....	.....
— Sottotetto	.....	.....
<b>TOTALE Vani abitabili N.</b>	<u>5</u>	<u>1</u>

li 27.4.1976

IL SINDACO  
*[Signature]*

IL SEGRETARIO

(1) « Costruzione di un nuovo edificio », oppure « sistemazione del preesistente fabbricato ».  
(2) Abitazione civile, albergo, collegio, ecc.

Parere favorevole G. De Tommaso  
G. De Tommaso

P R O G E T T O

PER LA SOPRAELEVATIONE DI UN PIANO  
DI UNA CASA DI ABITAZIONE SITA  
IN COMUNE DI S. AMBROGIO VALLE  
PROPRIETA' SIG. [REDACTED]

SCALA 1:100



PROGETTISTA

Geom. Antonio Libano

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Geom. Donato Lebruni

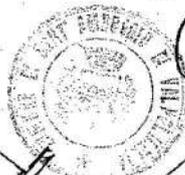
CONSTRUTTORE  
G. De Tommaso

COMUNE DI S. AMBROGIO DI VALPOLICELLA

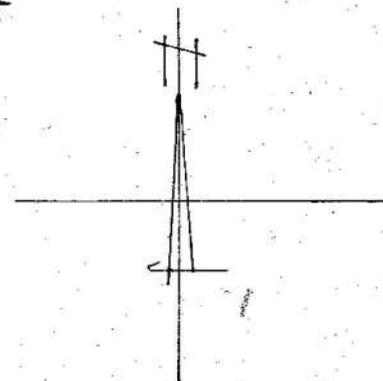
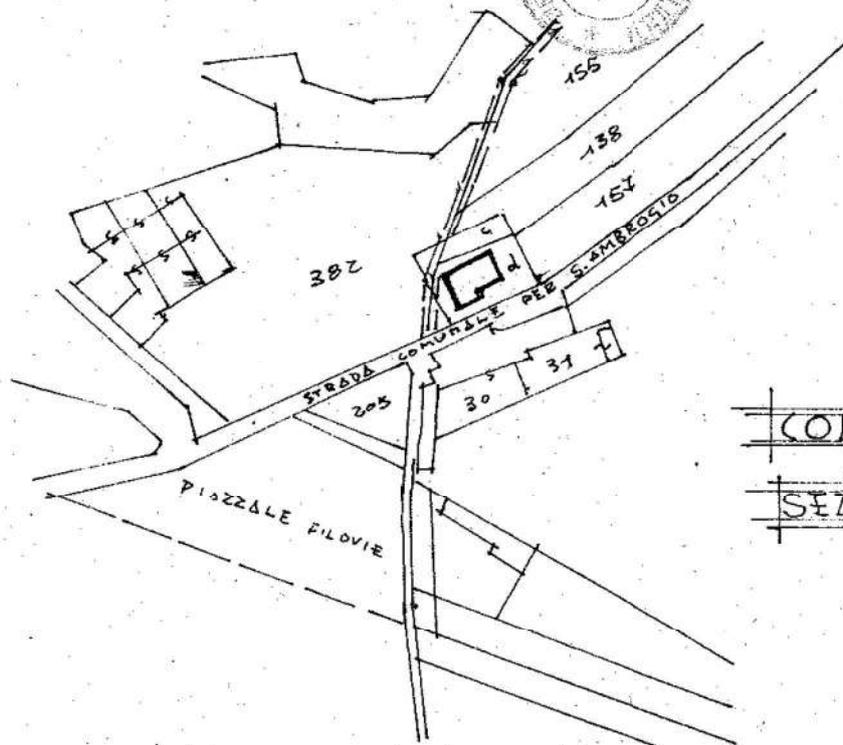
VISTO: SI APPROVA

li. - 9 MAR. 1966

IL SINDACO



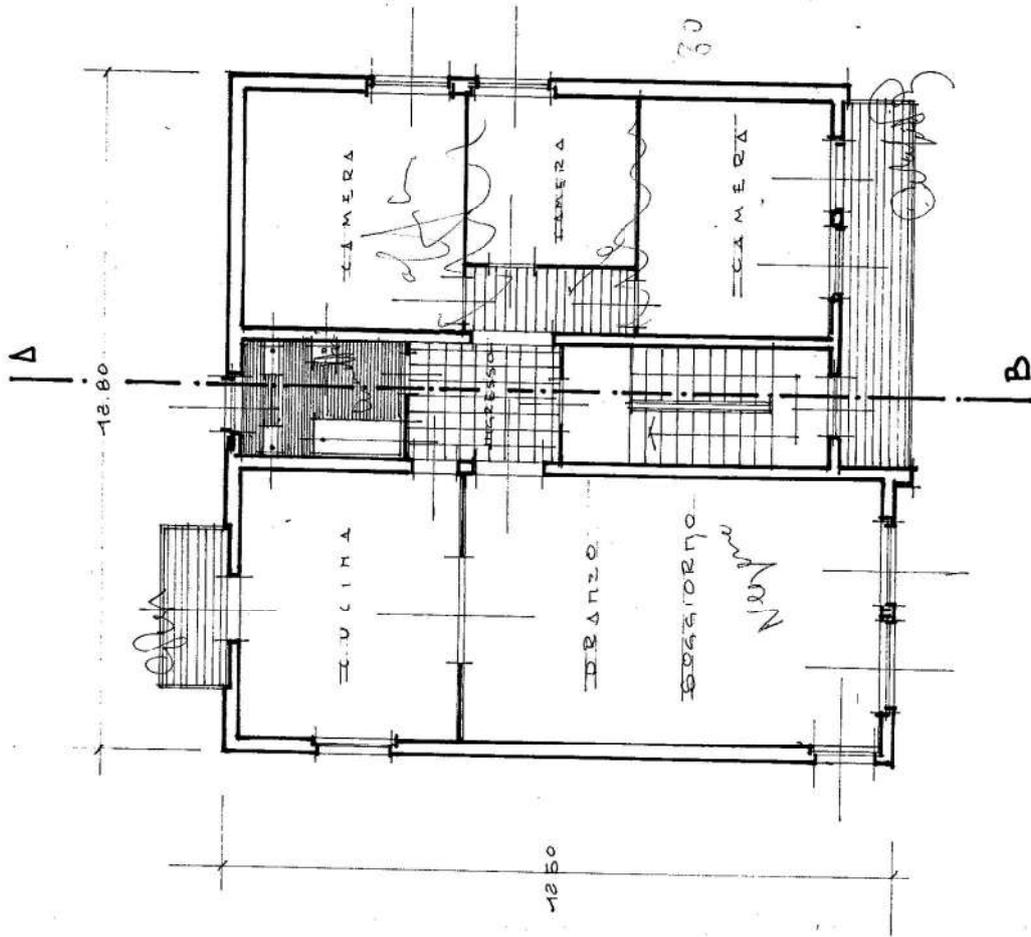
[Handwritten signature]



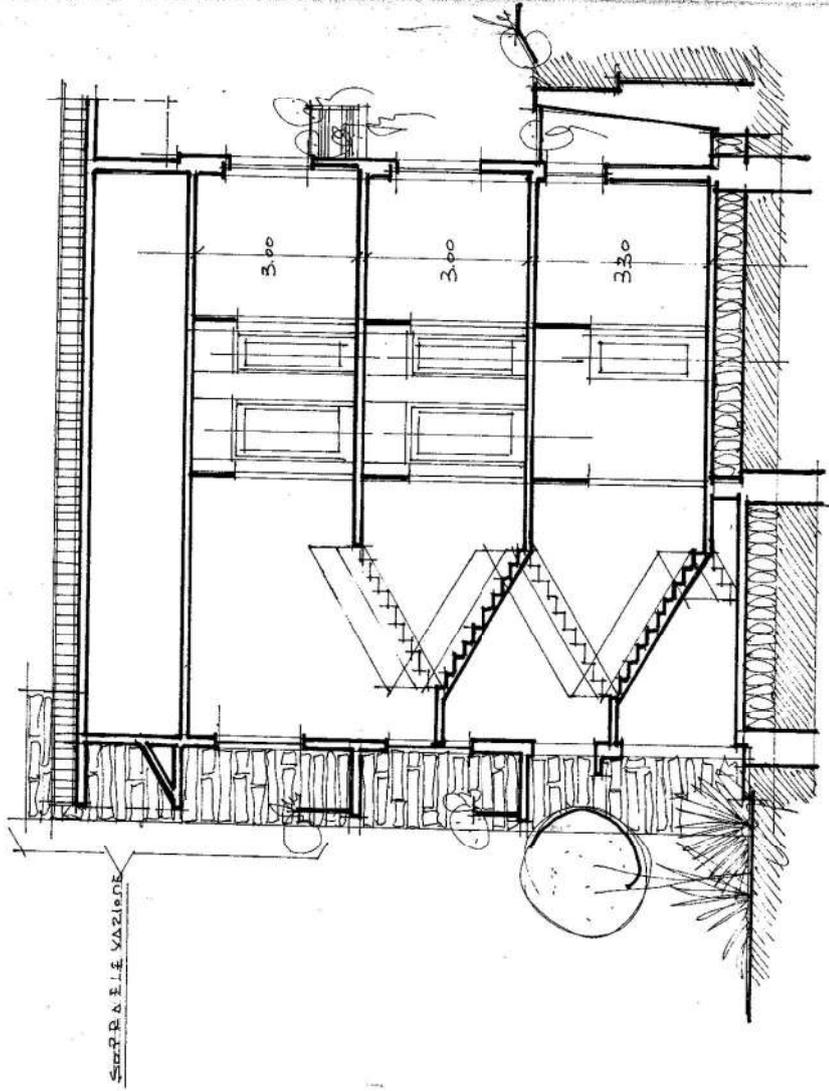
COMUNE DI S. AMBROGIO

SEZ. A. - FOGLIO III° MAPP. 157-382

SCALA 1:2000

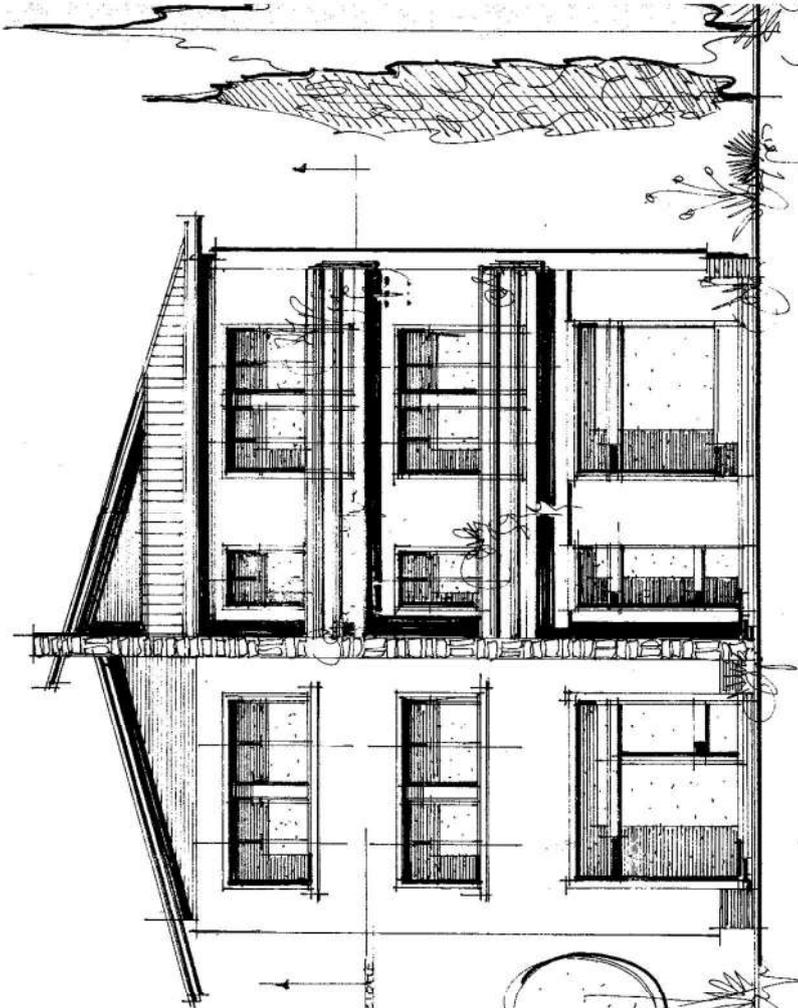


PIANO TIPO - ATTUALE E SOPRAELEVAZIONE

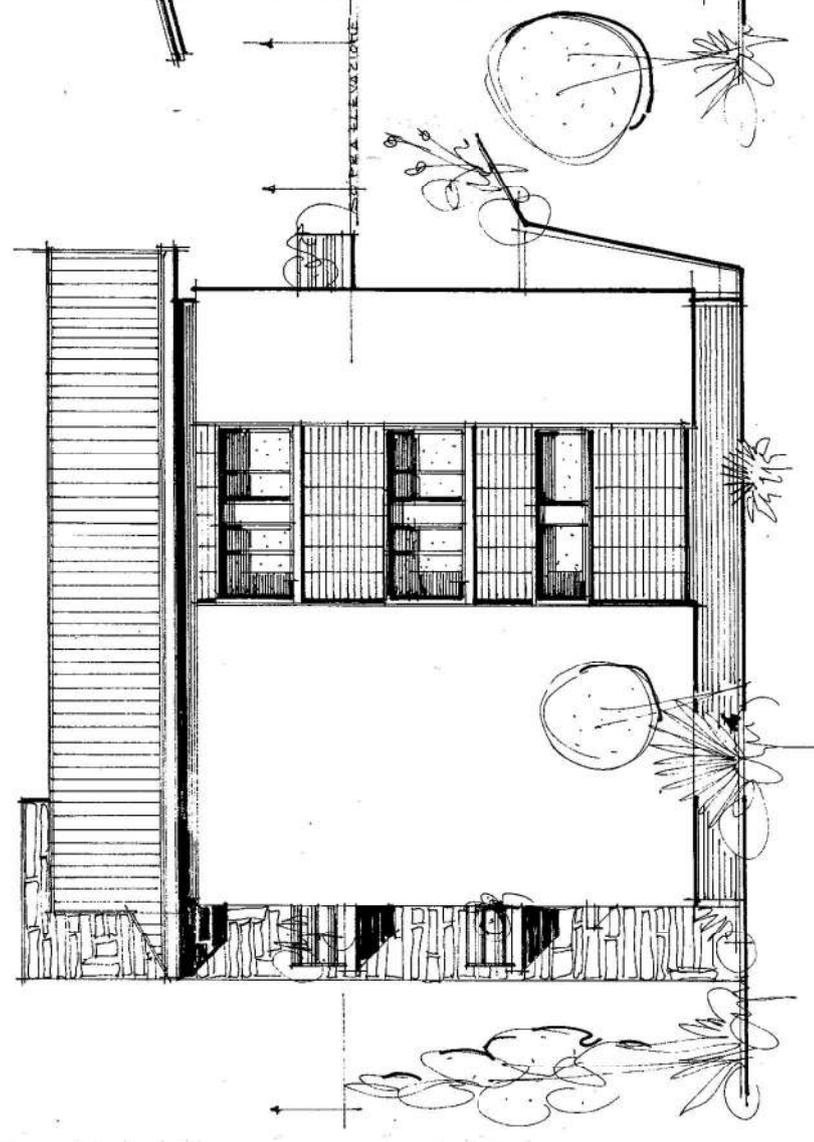


SEZIONE A-B

12.80  
12.50  
30



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



OGGETTO: collaudo statico della sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione, sito in S. Ambrogio - Domigliara - distinto in Catasto alla Sez.

A - F.oglio IIIo - M.N. 332 - 157 - di proprietà del



PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E CALCOLATORE OPERE IN C.A.: il Geom. Fabiano Donatoni - Pescantina;

IMPRESA COSTRUTTRICE: il proprietario in economia diretta;

PREMESSE: il giorno 28 Febbraio 1976, alla presenza del Direttore dei Lavori, si sono svolte le operazioni di collaudo del fabbricato di cui all'oggetto.

DESCRIZIONE DEI LAVORI: trattasi della sopraelevazione di un piano di un fabbricato esistente a due piani destinato a civile abitazione. Le murature perimetrali e di spina della sopraelevazione sono in laterizio dello spessore di cm. 25.-

E' stato costruito un nuovo solaio di copertura in laterocemento dello spessore di cm. 20,5 + 4.-

Tetto in travetti di cemento con tavelloni.

Manto di copertura in cotto (tegole).

Per l'esecuzione di dette opere è stato impiegato cemento tipo 425 e ferro FeB 32 o FeB 40.-

RISULTATO DELLA VISITA: il sottoscritto dott. ing.

Sergio Ionardi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Verona, incaricato dal proprietario di eseguire il collaudo del fabbricato in oggetto, ha proceduto alle operazioni prescritte dal D.L. 16/11/1939 n. 2228 e 2229 e dal D.L. 5/11/1971, e dichiara pertanto:

- di aver controllato i disegni esecutivi delle strutture in c.a. - redatti dal Geom. Fabiano Donatoni - e di averli trovati rispondenti alle Leggi citate ed alla Scienza delle Costruzioni;
- che è stata effettuata n. 1 prova di carico sul solaio di luce maggiore (ml. 5,00);
- che a carico completo, e dopo circa due ore dalla ultimazione dell'operazione, è stata fatta la lettura della freccia che è risultata di mm. 1,5;
- che allo scarico non si è avuta alcuna freccia residua;
- che la freccia teorica, in base agli assunti di calcolo, risulta essere di mm. 2,00, pertanto si può ritenere soddisfacente il comportamento elastico della struttura presa in esame;
- che alla percussione, i risultati ottenuti sui cls. impiegati (cappi), sono da ritenersi buoni;
- che da un attento esame della costruzione all'at-

to della visita, non si sono riscontrate fessure zioni, segni di cedimento od altro che possano denotare situazioni di anomalia;

- che per tutto quanto non è ispezionabile e per tutto ciò che non venne ispezionato, il Direttore dei lavori ha assicurato la perfetta esecuzione secondo i disegni esecutivi a firma del Geom. Donatoni;

PER QUANTO SOPRAESPONTO E CONSIDERATO ALTRESI':

- che per quanto visibile, si nota rispondenza fra le opere eseguite ed i dati di progetto;
- che il complesso degli accertamenti sopradescritti ha fornito un criterio di giudizio favorevole dell'esecuzione delle opere in c.a.

IL SOTTOSCRITTO COLLAUDATORE

dichiara collaudabili, come in effetti con il presente atto collaudo, le strutture della sopraelevazione del fabbricato di che trattasi, rilasciando il presente verbale ai fini delle disposizioni di cui al D.L. 16/11/1939 n. 2228 e 2229 e D.L. 5.11.1971 n. 1086.-

Verona, 1 Marzo 1976

L'INGEGNERE COLLAUDATORE

(dott. ing. Sergio Ionardi)

*Sergio Ionardi*



COMUNE DI S. AMBROGIO DI VALP.

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 4535

Registro costruzioni n. 57

# LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 18/7/1968.=

con la quale 

chiede il permesso per l'ampliamento di un fabbricato

in via Stazione-Domegliara n. .... da adibirsi ad uso

elettroofficina

di proprietà del 

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data .....  
dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data ..... del Corpo  
Vigili del Fuoco di .....

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia;

Visto gli art. 220 e 221 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27  
luglio 1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;



Visto l'art. 7 della Legge 5 marzo 1963, n. 246, relativa all'Imposta incremento valore aree fabbricabili;

Vista la denuncia alla Prefettura di **Verona**  
21/7/968 n° 04066  
in data ..... per le opere in conglomerato cementizio; (art. 4  
R. D. 16 novembre 1939, n. 2229);

### C O N C E D E

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte ed ultimato entro il termine di mesi **24** da oggi in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli infissi e la tinteggiatura;
- 2 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua;
- 3 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto a due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;
- 4 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il permesso del Comune, e se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco;
- 6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strutture in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre 1956 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici;



- 7 - Prima di iniziare la costruzione delle opere di cui all'art. 1 del R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 è fatto obbligo di presentarne denuncia alla Prefettura che all'uopo rilascerà apposita dichiarazione di ricevuta al denunziante e ne informerà il Comune interessato;
- 8 - Dovrà inoltre essere presentata denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo per i materiali da costruzione;
- 9 Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 10 - Per le eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale;
- Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 11 - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle Ditte o Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 12 - Gli assiti di cui al paragrafo 9 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.
- 13 - La presente licenza è valida per mesi **12** (non più di 12) dalla data della presente, qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, dovrà essere presentata istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

Dal Municipio, addì 23/7/1968. =

IL SINDACO



COMUNE DI \_\_\_\_\_

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente  
licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, mediante consegna  
di copia a mano di \_\_\_\_\_

Addì \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

\_\_\_\_\_



COMUNE DI S. AMBROGIO V.P.

PROVINCIA DI VERONA

*Si approva*  
*Per il Sig. [redacted]*  
*Redari [redacted]*

# PROGETTO

DI FABBRICATO PER L'AMPLIAMENTO DI UNA ELETTROFFICINA IN LOC. "DOMEGLIARA"

COMUNE DI S. AMBROGIO DI VALPOLICELLA

VISTO: *Si approva*  
*23 AGO. 1968*



IL SINDACO

*[Handwritten signature of the Mayor]*

COMUNE DI S. AMBROGIO V.P.

PER CONTO DEL SIG.

[Redacted name]

IL PROPRIETARIO:

*[Handwritten signature of the owner]*

L'IMPRESA:

IL PROGETTISTA:

*[Handwritten signature of the architect]*

IL DIR. DEI LAVORI:

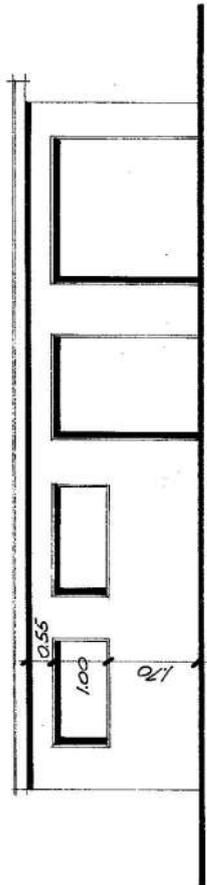
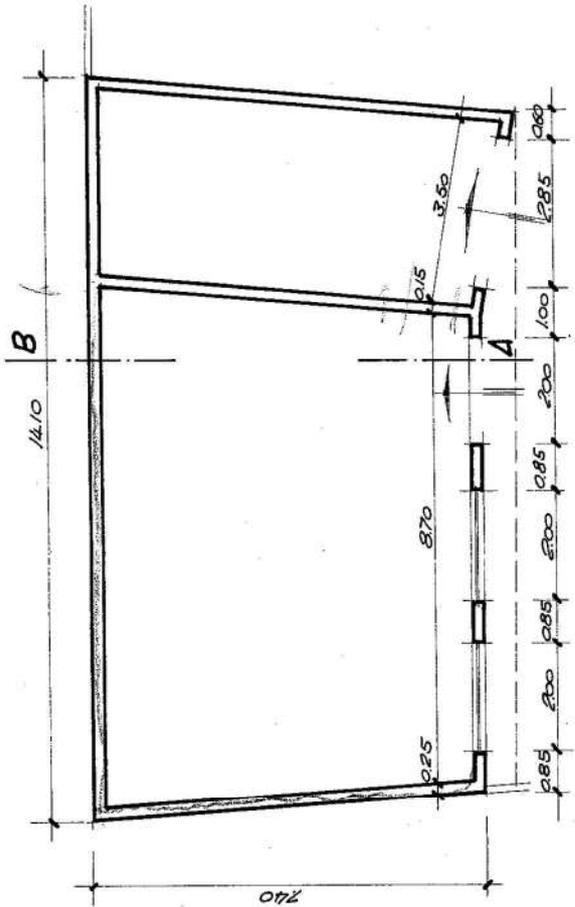
*[Handwritten signature of the site director]*



*[Handwritten mark]*

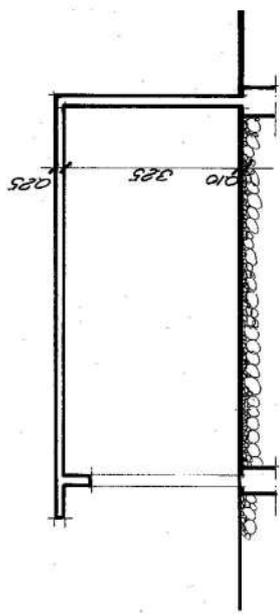


PIANTA



PROSPETTO

SEZIONE A-B



13  
2  
98



# Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella

PROVINCIA DI VERONA

Prot. n. 3447

li 20.12.1987

Oggetto: **Concessione edilizia.**

## IL SINDACO

— Vista la domanda del sig. [REDACTED]

cod. fisc. [REDACTED]

domiciliato in Domegliara, Via C. Battisti

n. 25, presentata in data 18.05.1985, intesa ad ottenere

la concessione di eseguire: ampliamento di un edificio ad uso

magazzino e deposito materiali elettrici. (L.R. 1/82 e

successive modificazioni ed integrazioni).

destinato ad uso ..... su terreno di proprietà dello stesso, censito in Catasto:

Comune di S. Ambrogio di Valpolicella

Sez. A, Foglio 3°, Mapp. n. 1010/1011 di mq. ....

sito in località Domegliara

secondo progetto a firma OLIBONI Geom. Giorgio:

codice fiscale LBN GRG 44A06 I259J

— Visto il parere in data 15.12.1987 del medico delegato

U.L.S.S. n. 26:

— Visto il parere della Commissione Edilizia, in data 27.05.1985:

— Accertato che le opere progettate non sono difformi dalle prescrizioni del vigente P. di F.

e che vengono osservate le norme del regolamento edilizio;

— Ritenuto che nulla osti al rilascio della chiesta concessione;

— Viste le leggi 17-8-1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e 28-1-1977, n. 10; 28-2-1985 n. 47 e L. R. 27-6-1985 n. 61;

— Vista la legge 25-3-1982, n. 94;

— Vista la Legge Regionale n° 1/82 e n° 11/87

Marca  
da  
bollo

Concessione  
N. 131

al Signor

residente in S. Ambrogio di V.lla fraz. Domegliara

Via Cesare BATTISTI, n. 25

la concessione per la realizzazione delle opere sopraindicate, secondo il progetto a firma OLIBONI Geom. Giorgio, salvi i diritti di terzi e i poteri spettanti ad altre autorità, alle seguenti, inderogabili condizioni:

1 - Le opere debbono essere realizzate conformemente al progetto presentato, che viene allegato al presente atto, vistato dal Sindaco e bollato in ogni pagina;

2 - <sup>(1)</sup> Pagato contributo completo di L. 1.641.891,= con bolli n° 1255 del 29.12.87 per oneri e costo.

3 - Il cantiere dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di suolo pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da rendere visibile l'ingombro.

4 - La data di inizio dei lavori dovrà essere preventivamente segnalata al competente ufficio municipale.

Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario dovrà provvedere ai seguenti adempimenti: quelli di legge.

— Comunicare al Sindaco il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;

(1) Annotare, a seconda dei casi:

Il predetto ha assunto impegno di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione a scomputo  $\frac{\text{totale}}{\text{parziale}}$  del contributo dovuto per le dette opere ed ha prestato

idonee garanzie:

ovvero:

avendo il predetto prestato le opportune garanzie, la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, dovuta in complessive L. ...., è rateizzata in quattro rate semestrali, di cui la prima da versare all'atto del rilascio della presente concessione (4° comma art. 81 L.R. n. 40/1980); lo stesso si è impegnato a versare il contributo sul costo di costruzione, dovuto in L. ...., alle seguenti scadenze:

ovvero:

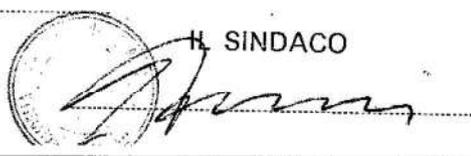
avendo il predetto assunto con il Comune l'obbligo a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo, di cui all'art. 8 della L. 28-1-1977, n. 10, è esentato dal pagamento della quota di contributo per il costo di costruzione;

ovvero:

trattandosi dell'esecuzione di opere previste dal 1° comma, lett. ....), art. 9, Legge 28-1-1977, n. 10, non è dovuto alcun contributo.

- Denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata (L. 5-11-1971 n. 1086).
- 5 - I lavori dovranno essere iniziati, a pena di decadenza, entro un anno dalla data di notifica della presente.
- 6 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione sindacale;
- 7 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso o a struttura metallica.
- 8 - Dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 9 - L'impianto di riscaldamento dovrà essere progettato ed eseguito in conformità alle norme della legge 30 aprile 1976 n. 373 e relativo regolamento.
- 10 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 11 - Le opere per lo smaltimento delle acque luride debbono essere realizzate conformemente al progetto e, per l'immissione degli scarichi nelle fognature, il concessionario è tenuto ad osservare le prescrizioni contenute nella legge 10-5-1976, n. 319 e successive modifiche e quelle contenute nell'apposito regolamento comunale e nella legge n. 650/79.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi ai sensi dell'art. 221 T.U. 27-7-1934, n. 1265.
- 13 - I lavori dovranno essere ultimati in modo che l'opera sia abitabile  
agibile entro il termine di tre anni dal loro inizio e il concessionario deve darne immediata comunicazione al Sindaco.
- 14 - Il presente atto di concessione deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari, a spese del concessionario, e si chiede, ai sensi dell'art. 20 della legge 28-1-1977, n. 10, il trattamento tributario di cui all'art. 32 - 2° comma - D.P.R. del 29-9-1973, n. 601.

Dal Municipio addì 30/12/77

H. SINDACO  


COMUNE DI \_\_\_\_\_

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) \_\_\_\_\_ e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

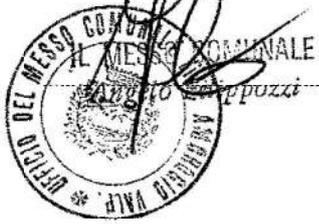
Addì \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di \_\_\_\_\_

Addì \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE



(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della licenza.



# COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

C.A.P. 37010

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 7730054 - 7730421 - 7730778  
Fax 6880592

C.F. 00242770238

N. 4716 di protocollo

Risposta al foglio N. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_

OGGETTO: Relazione di sopralluogo per accertamento  
di violazione urbanistico-edilizia:

Ditta [REDACTED]

li, 04.06.1992

Al Sig. Sindaco  
del Comune di  
S. Ambrogio V.lla  
Sede Municipale

In riferimento al verbale dei Vigili Urbani n. 2/92 di presunta violazione urbanistico-edilizia, si informa che il sottoscritto geom. comunale Ballarini Arturo si è recato in proprietà dal sig. [REDACTED] in via C. Battisti n. 27 di Domegliara, per gli accertamenti di rito.

Si premette che il sig. [REDACTED] è in possesso delle seguenti concessioni edilizie:

- Conc. ed. n. 131 del 30.12.1987 per ampliamento di un edificio ad uso magazzino e deposito materiali elettrici in base alla L.R. 1/82 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Conc. ed. n. 118 del 25.10.1990 in variante alla precedente concessione, per lo spostamento del fabbricato ad uso officina e annessi locali (WC e tettoia deposito attrezzi officina) dal piano terra al piano interrato, con conseguente cambio di destinazione d'uso da officina a magazzino e deposito materiali elettrici.

Sul posto si è rilevato quanto segue:

- il magazzino interrato non presenta le misure planimetriche come da progetto approvato, allegato alla conc. ed. n. 118/90; sono presenti inoltre alcune modifiche interne;
- è stato ricavato un secondo piano interrato delle misure di circa mt. 14,50 x 5,00 x 2,45h, il quale non era previsto negli elaborati progettuali approvati;
- è stato demolito (per evidenti questioni tecniche di costruzione dell'interrato) e ricostruito un poggiolo e servizio dell'antistante abitazione, delle dimensioni di mt. 3,10 x 4,15, sorretto da n. 2 pilastri, poggiante sulla copertura dell'interrato stesso;
- lungo il lato ovest è stato eretto un muretto di recinzione con altezza superiore a quella ammessa dal Regolamento Edilizio allegato al vigente P.R.G.;

Quanto rilevato viene meglio specificato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

s/s

I lavori in oggetto, relativi alla concessione edilizia n. 118/90, realizzati nel febbraio 1991, sono da considerarsi pertanto eseguiti in difformità dalla concessione edilizia.

Proprietario-concessionario e costruttore delle opere e responsabile di tutte le opere abusive è il sig. [REDACTED] e residente in fraz. Domegliara, via C. Battisti n. 27; Direttore dei lavori è il geom. OLIBONI Giorgio, nato a S. Ambrogio Villa il 06.01.1944 e residente in fraz. Domegliara in via del Cacciatore n. 6, non responsabile dei lavori relativi alle opere di recinzione.

A tal proposito si riferisce che tra gli atti giacenti presso questo U.T.C. esiste una lettera con la quale il geom. OLIBONI Giorgio comunica di non ritenersi responsabile per le opere di recinzione eseguite dal sig. MANERA LUCIANO in quanto eseguite senza il proprio consenso.

Di quanto sopra si da doverosa notizia al Sindaco per i provvedimenti di competenza.

IL GEOMETRA COMUNALE  
(BALLARINI Arturo)

Numero 73573 del repertorio Numero 2206 della raccolta

Repubblica Italiana

REGISTRATO IN

Convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale 12.1.1982 n. 1

VERONA  
Il 21/12/1987

L'anno millenovecentoottantasette il giorno uno

al n. 8445

del mese di dicembre in Verona, nel mio studio

atti pubblici

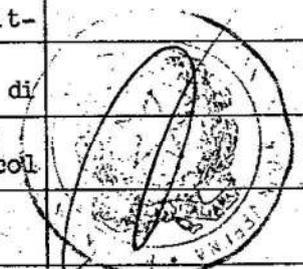
con L. 52000

INVIM

Trs

1 dicembre 1987

Innanzi a me dottor Maria Maddalena BUONINCONTI notaio in Verona con studio alla Via Caserma Ospital Vecchio, 13, iscritto presso il Collegio notarile di Verona, senza assistenza di testimoni cui le parti componenti d'accordo tra loro e col mio consenso espressamente rinunciano

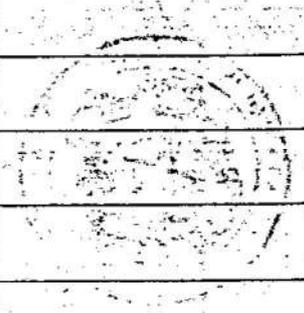


SI COSTITUISCONO

da una parte

[REDACTED]  
agisce in atto nella sua qualità di Sindaco e quindi di legale rappresentante del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Codice Fiscale [REDACTED]

a quest'atto autorizzato in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 29 settembre 1987, esecutiva a tutti gli effetti; che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera A), omessane da me notaio la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti;  
dall'altra:



REGISTRATO IN  
VERONA

[redacted]  
in qualità di titolare della ditta individuale omonima eser-  
cente attività di impiantistica con sede in Sant'Ambrogio di  
Valpolicella (VR), [redacted] iscritta alla Camera  
di Commercio di Verona al numero [redacted] Partita IVA  
[redacted]

che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La  
Ditta";

E' altresì presente la signora:

[redacted]

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

PREMESSO

- che la legge regionale 12 gennaio 1982 n. 1 stabilisce  
modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a co-  
struire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività  
di produzione artigianale ed industriale, nonché ad attività  
commerciale, ricadenti in zone non destinate ad attività pro-  
duttiva o commerciale dal vigente strumento urbanistico;
- che la Legge Regionale 05.03.1987 n. 11 ha modificato e  
prorogato fino al 31/12/1987 l'applicazione delle disposizio-  
ni di cui alla Legge Regionale n. 1/82;



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



- cl  
la c  
prie  
li,  
- ch  
urba  
dell  
ne l  
- ch  
a) -  
zior  
b) c  
b2)  
dic  
c)  
1)  
tiv  
2)  
3)  
4)  
d)  
e)  
10  
f)  
tc

lla - che la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere

la concessione del diritto a costruire su un'area di sua pro-

er- prieta', piu' avanti individuata nelle sue coerenze catasta-

di li, un ampliamento dell'azienda esistente;

ra - che trattandosi di area non destinata dal vigente strumento

urbanistico a zona industriale (commerciale), il rilascio

della concessione è subordinato alla stipula della convenzio-

ne prevista dall'art. 4 della legge regionale 12.1.1982, n.1;

La - che i presupposti della convenzione debbono essere:

a) - esistenza di un fabbricato adibito ad attività di produ-  
zione industriale o ad attività commerciale;

b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;

b2) occupazione di area non inclusa nelle zone di tutela in-  
dicate dal n.1 al n. 8-4° comma art. 27 L.R. 61/85;

c) esigenza documentata di:

1) riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produt-  
tiva o aziendale;

2) aumento del numero degli addetti;

3) igiene ambientale e sicurezza del lavoro;

4) applicazione delle leggi vigenti;

d) rispetto dei parametri edilizi di legge;

e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il  
10% della superficie di pertinenza;

f) definizione delle modalita' di attuazione dell'ampliamen-  
to;



g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione

Si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO I

Viene dato atto che sull'area descritta in censo del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) alla Sezione A - foglio III° - mappali numeri 1010 - 1011 - della superficie di mq.750,00 catastali e mq. 750,00 reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale).

ARTICOLO II

Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 e' destinata dal Vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona       " e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi, e non è inclusa nelle zone di tutela indicate dal n.1 al n. 8 del 4° comma dell'art. 27 L.R. 61/85.

ARTICOLO III

La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al n. 3447 di protocollo generale in data 18 maggio 1985 entro anni tre dal rilascio della concessione.

L'

si

VI

Ed

1)

ca

01

ce

30

3

1

s

4

s

f

s

1

L

p

t

p

ARTICOLO IV

L'ampliamento è motivato da documentata esigenza di riconversione e riorganizzazione aziendale.

ARTICOLO V

Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia n. \_\_\_\_\_ in data 27 maggio 1985 che:

1) - la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (o commerciale) esistente, alla data del

01-10-1983 è di mq. 750,00, come già detto al precedente art. 1;

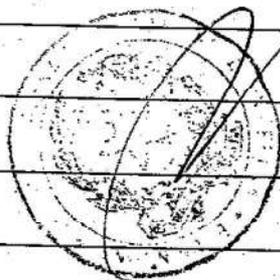
2) - la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq. 301,81;

3) - la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq. 148,17, inferiore a mq. 2.000 ed al 60% (mq. 181,08) della superficie lorda dell'immobile esistente;

4) - la superficie lorda dell'immobile esistente (mq. 301,81) sommata a quella dell'ampliamento in progetto (mq. 148,17) forma un totale di mq. 449,98 che è inferiore al 60% della superficie del lotto, di cui al punto 1. del presente articolo.

ARTICOLO VI

La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area, della superficie di mq. 75,95 pari al 10,1% della superficie del lotto, a verde e a parcheggio, ed a sistemare tale area a proprie cure e spese a verde e a parcheggio.



ARTICOLO VII

La Ditta, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria della "UAP Italiana" Società per Azioni di Assicurazioni e Riassicurazioni - Agenzia di Verona A - (Polizza N. 846377) del 10 dicembre 1987

articolata nei seguenti tempi ed importi:

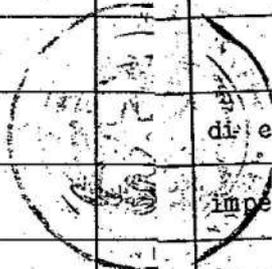
a) - per il rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6, relativi all'ampliamento Lire 1.031.038 (lire unmilionezerotrentunomilazerotrentotto) per un periodo di quattro anni presunti, e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Gli oneri di concessione verranno corrisposti integralmente prima del rilascio della concessione edilizia.

ARTICOLO VIII

La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in Lire

a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo art. 9.



La qu  
opere  
ti, n  
Lire  
Viene  
nume  
di e  
impe  
in c  
sent  
te,  
- c  
- p  
- p  
- c  
- r  
Ai  
è t  
ref  
fi  
In  
ti

Firmato Da: FILIPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d3cdbcad32b1ae80922a7d40e993580

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in Lire \_\_\_\_\_

#### ARTICOLO IX

Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma, stabilita in Lire \_\_\_\_\_

di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica:

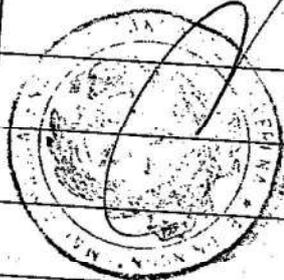
in conformità al progetto che viene allegato sub B) alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composto da:

- corografia in scala 1:25.000
- planimetria in scala 1:1.000
- profili longitudinali e trasversali
- computo metrico estimativo
- relazione tecnico-finanziaria.

Ai sensi degli artt. 1197 e 1198 del Codice Civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

#### ARTICOLO X

In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta dal pagamento della quo-



ta parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO XI

Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del Sig. Conservatore da ogni analogo responsabilità.

ARTICOLO XII

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1.6.1943, n.666 e 28.1.1977 n.10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

ARTICOLO XIII

La signora [redacted] sottoscrive il presente atto per confermare che la presente convenzione viene firmata dal marito [redacted] quale titolare della ditta individuale sopra precisata e pertanto per l'esercizio della propria attività.

quest'

a nom

gli be

te pe

dato

loro

dei f

U

1

2

3

4

5

6

7

8

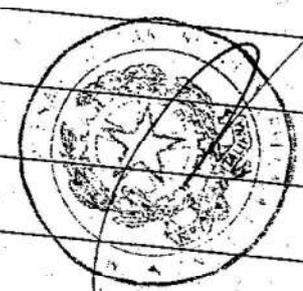
9

10



tiva  
lo-  
ti

quest'atto in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia,  
a norma di legge, ed in parte scritto a mano da me su tre fo-  
gli bollati di cui si sono occupate *otto* faccia-  
te per intero oltre parte della *nona* io notaio ho  
dato lettura ai costituiti che lo dichiarano conforme alla  
loro volontà e con me lo sottoscrivono e firmano nel margine  
dei fogli intermedi



VA 37/VT

PROGETTO

PER L'AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO AD USO  
MAGAZZINO E DEPOSITO MATERIALI ELET-  
TRICI, COMPLETAMENTE INTERBATO, DA ERI-  
GESSI IN COMUNE DI S. AMBROGIO VALP.,  
FRAZ. DOMEGLIARA, PER CONTO DEL SIG. RE:

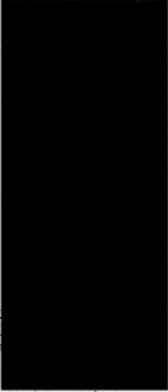


IL PROGETTISTA

*San Odel*

IL DIR. LAVORI

*San Odel*



IL PROPRIETARIO

L'IMPRESA  
COMUNE DI S. AMBROGIO V. P.  
COMMISSIONE EDILIZIA

IN SEDUTA 27/5/85

VISTO PER IL PARERE FAVOREVOLE

1 MEMBRI

*Ori Odoli*  
*Dem...*

Comune di S. AMBROGIO DI VALPOICELLA  
Responsabile Settore Igiene Pubblica  
Ai sensi dell'art. 200 del T.U. 27-7-1934 n.

Esprimo  
Favorevole  
1285 si esprime parere:



*Am...*

**LEGENDA**

AMPLIAMENTO IN BASE ALLA LEGGE REGIONALE N° 1 DEL 12-1-1982  
 AMPLIAMENTO ACCONSENTITO: IL 60% DELLA SUPERFICIE COPERTA  
 SUP COPERTA TOTALE:  $\leq$  MQ. 2000 E  $\leq$  AL 60% SUPERFICIE LOTTO  
 SUPERFICIE COPERTA ATTUALE:

SUPERFICIE A	:	MQ.	126,96
SUPERFICIE B	:	MQ.	34,02
SUPERFICIE C	:	MQ.	154,08 - 13,25 = 140,83
<b>TOTALE</b>		<b>MQ.</b>	<b>301,81</b>

**SUPERFICIE COPERTA AMPLIAMENTO IN PROGETTO:**

**SUPERFICIE D - SUPERFICIE B = MQ. 182,19 - 34,02 = MQ. 148,17**  
 CALCOLO SUP D:  $(13,50 + 11,70) \cdot 2 \cdot 14,35 + (4,60 \times 0,30) = MQ. 162,19$

**SUPERFICIE LOTTO: MQ. 750 -**

**SUP. COPERTA TOTALE (SUP. COPERTA ATTUALE + SUP. COPERTA AMPLIAMENTO IN PROGETTO) CONSENTITA:**

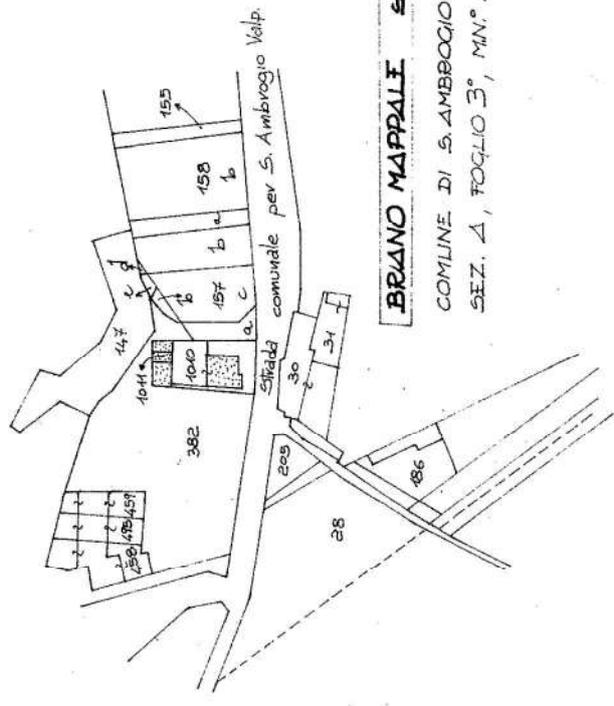
**$\leq$  AL 60% SUPERFICIE LOTTO = MQ. 750 X 60% = MQ. 450 -**

**SUPERFICIE COPERTA TOTALE COME DA PROGETTO:**

**SUPERFICIE COPERTA ATTUALE ; MQ. 301,81**

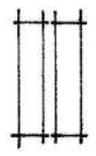
**SUPERFICIE COPERTA AMPLIAMENTO IN PROGETTO: MQ. 148,17**

**TOTALE : MQ. 449,98 < 450 -**



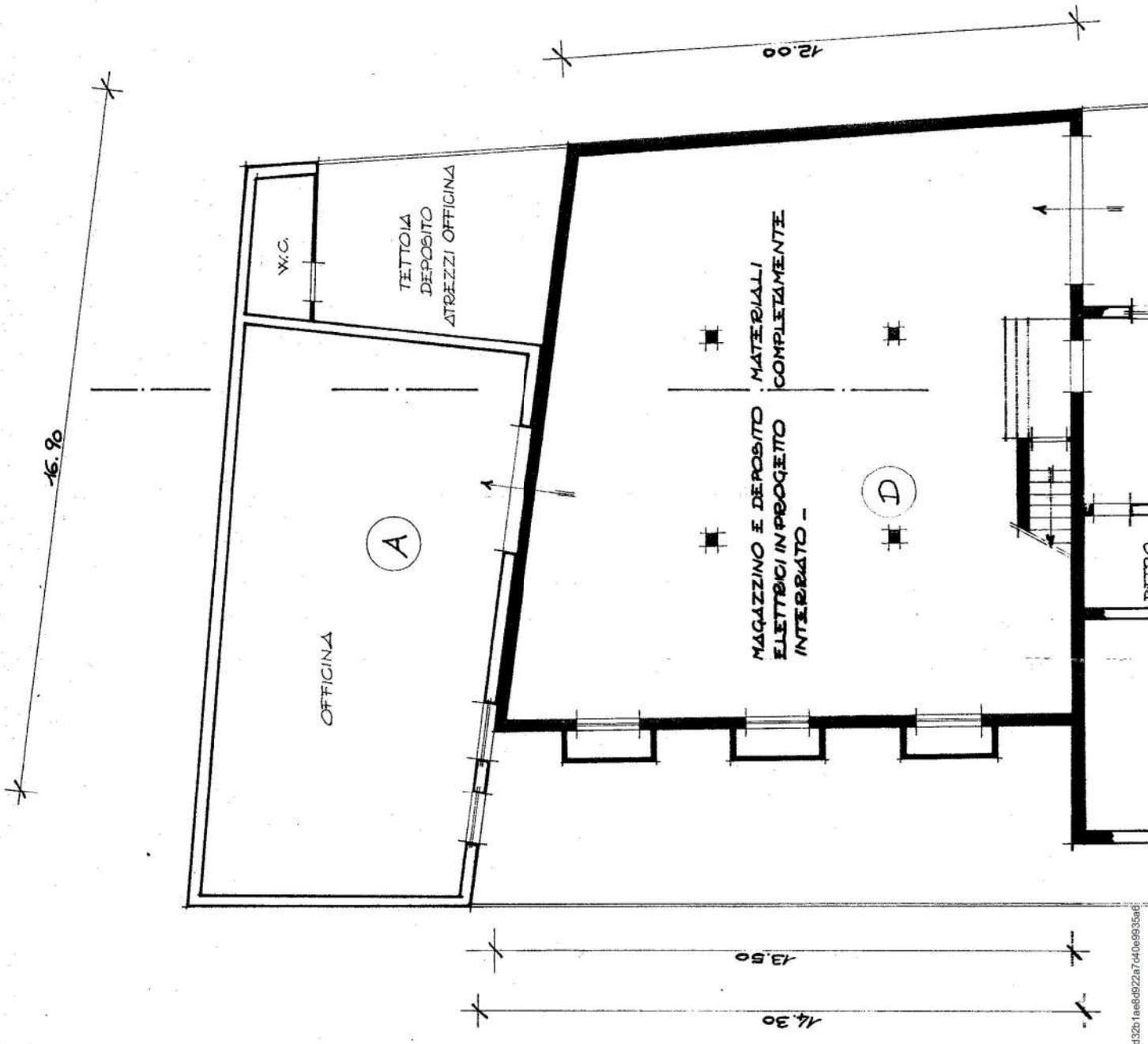
**BRANO MAPPALE SC. 1:2000**

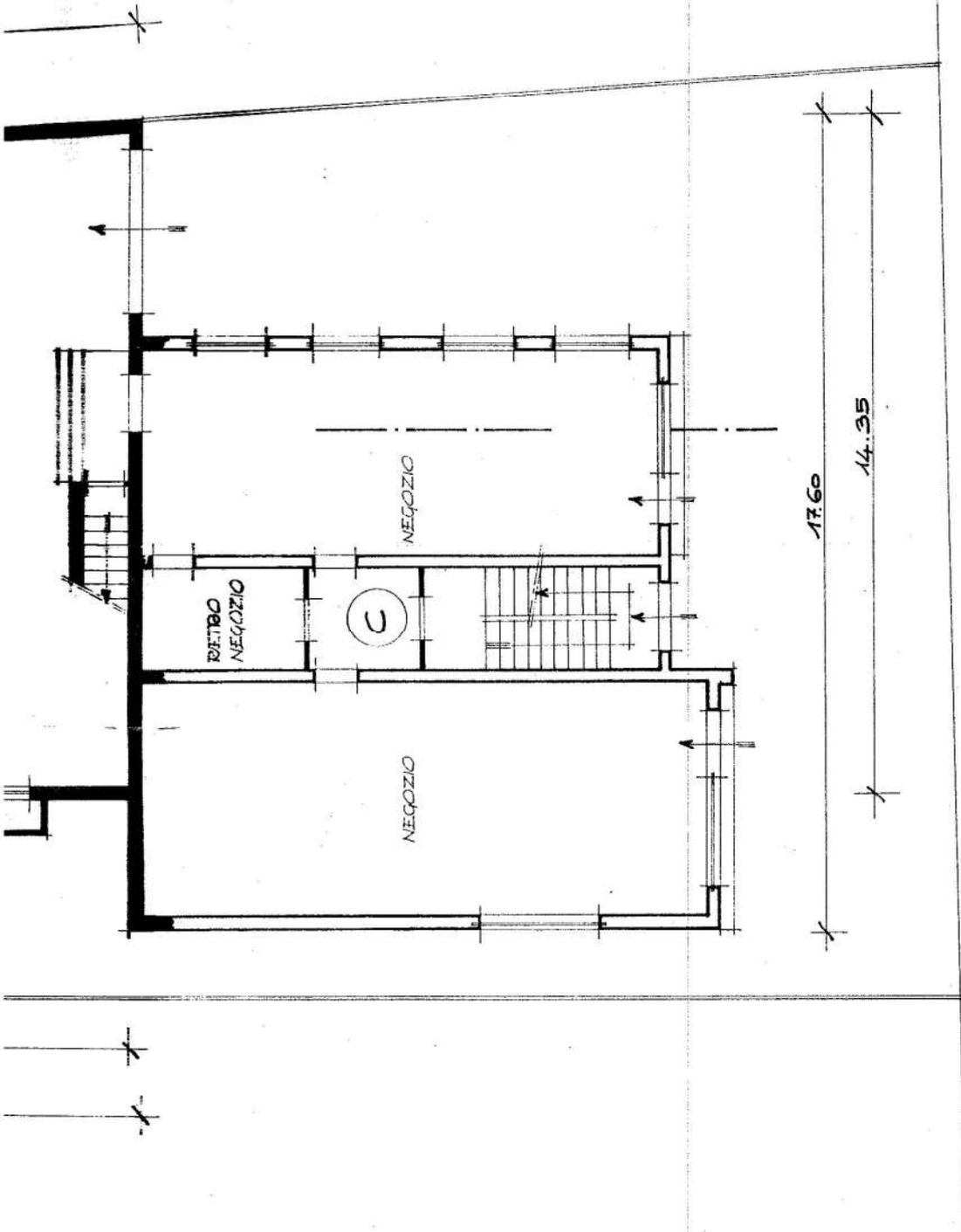
COMLINE DI S. AMBROGIO VALR  
 SEZ. A, FOGLIO 3°, MIN. 1010 - 1011



**EDIFICI ATTUALI**  
**EDIFICIO IN PROGETTO**

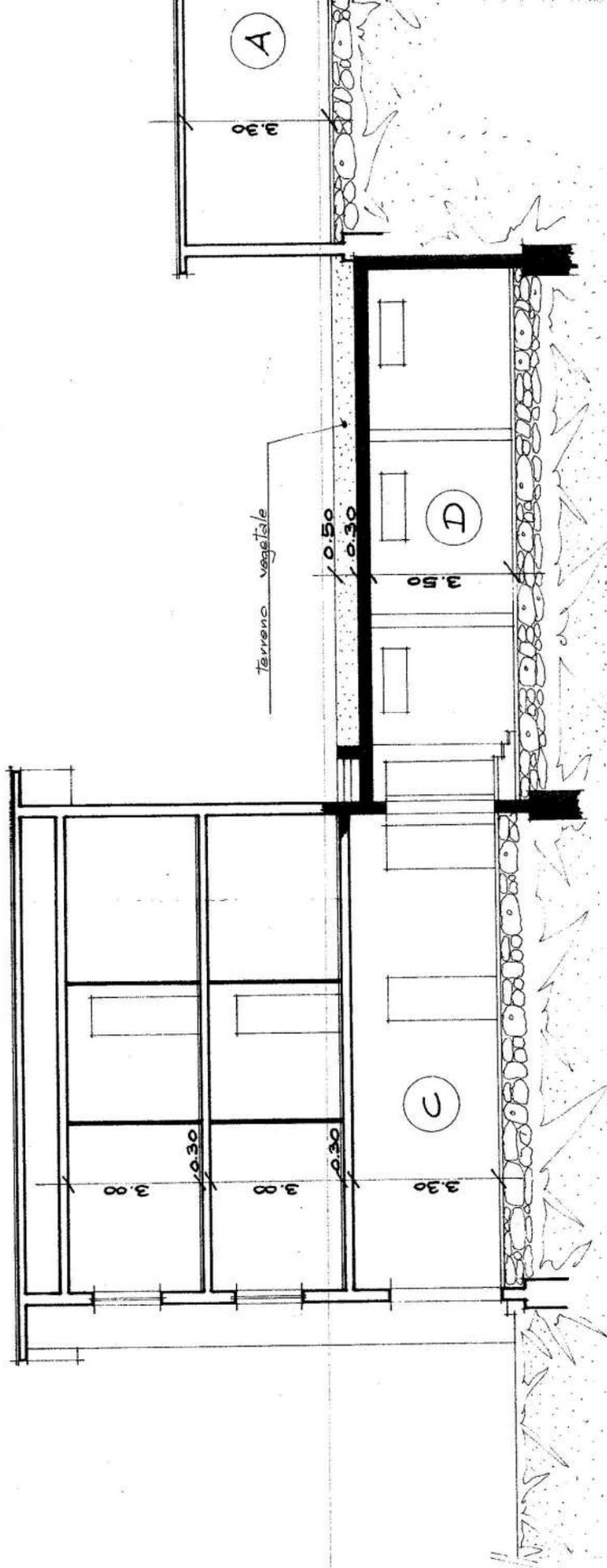
PIANTA STATO MODIFICATO





STRADA COMUNALE PIR S. AMBROGIO VALPOLICIELLA

SEZIONE LONGITUDINALE STATO MODIFICATO



SCHEMA SUPERFICIE DA ADIBIRSI A PARCHEGGIO E A VERDE

LEGGE REGIONALE N° 1 DEL 12-11-1982

SUPERFICIE DA ADIBIRSI A VERDE E A PARCHEGGIO : > DEL 10% SUPERFICIE LOTTO

SUPERFICIE LOTTO : MQ. 750 x 10% = MQ. 75 -

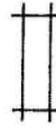
SUPERFICIE ADIBITA A VERDE : 11,80 x 3,40 = MQ. 38,08

SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGIO : 11,60 x 3,70 = MQ. 42,92

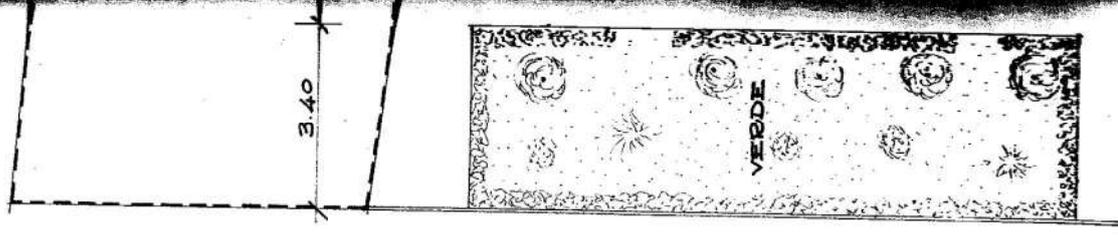
TOTALE MQ. 81,00 > 75,00 -



SUPERFICIE ADIBITA A VERDE

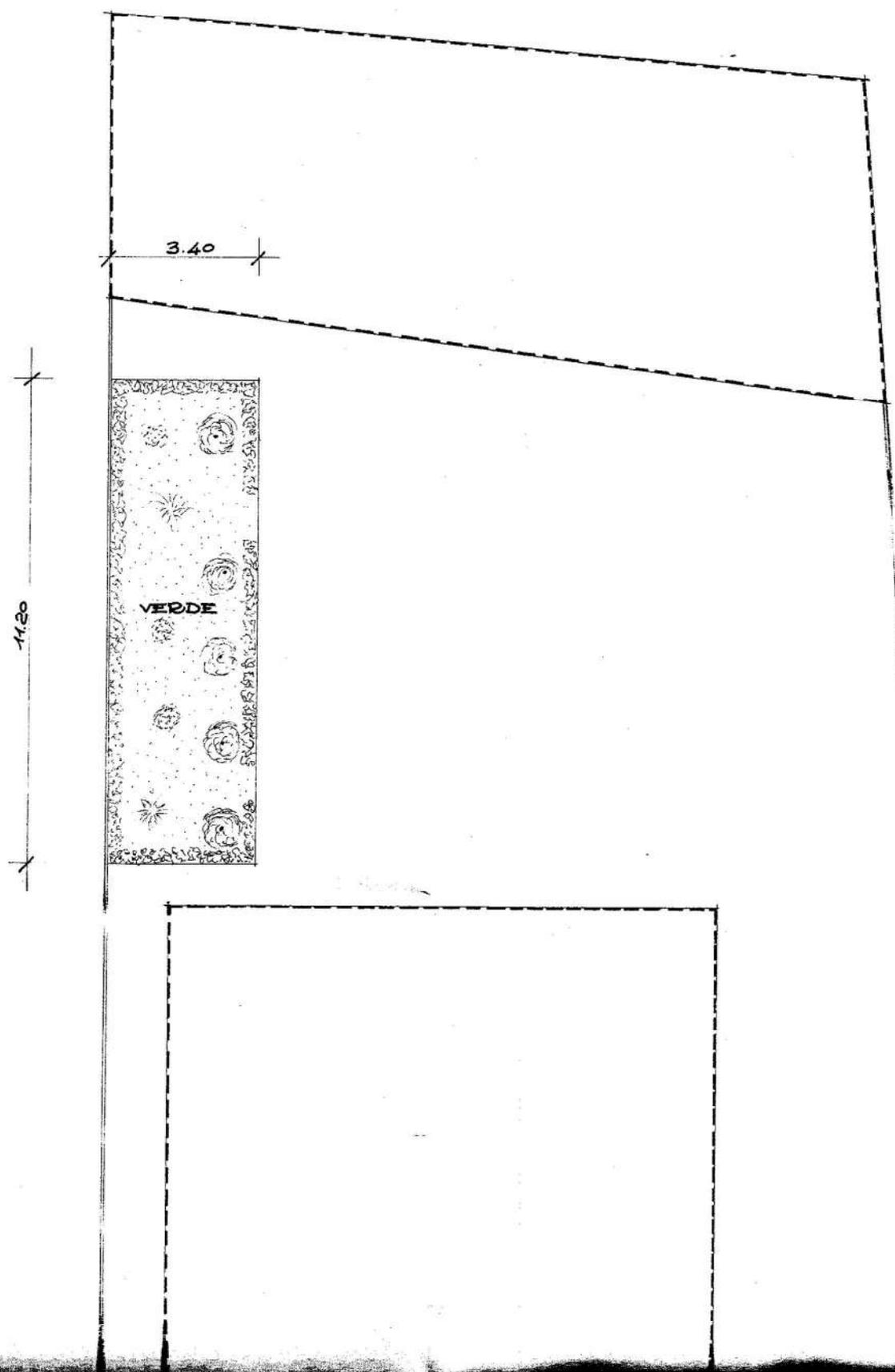


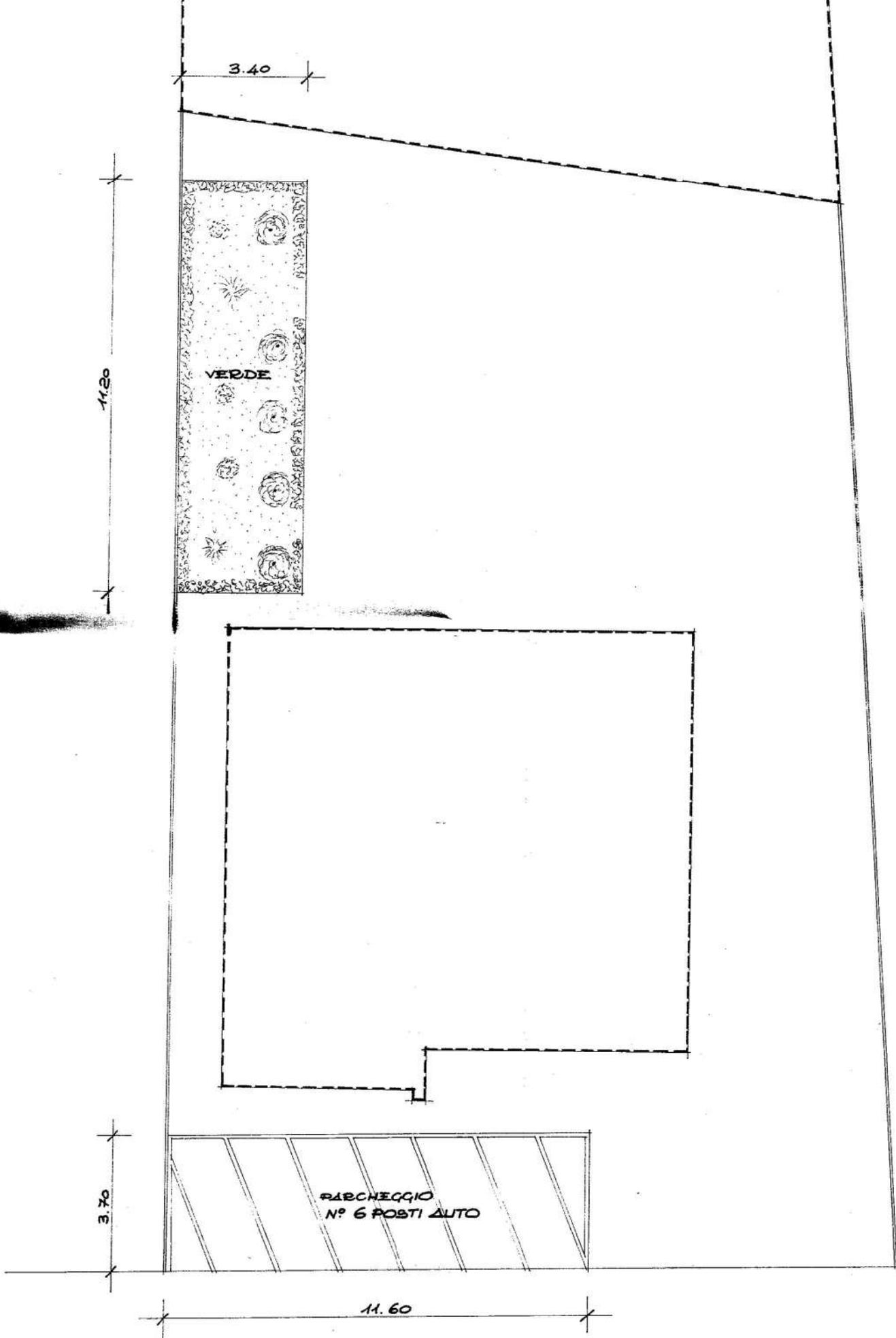
SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGIO



E

FICE LOTTO





STRADA COMUNALE PER S. AMBROGIO VALP.

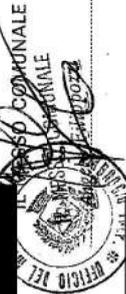
COMUNE DI

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (\*) e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi ..... IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a

mano di .....  
Addi 25



Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella  
PROVINCIA DI VERONA

Prot. n. 7123 ..... Il 25/09/1988

Oggetto: Concessione edilizia.

IL SINDACO

— Vista la domanda del [redacted]

cod. fisc. [redacted]

domiciliato in Domegliara

Via C. Battisti N. 25

presentata in data 27.09.1988, intesa ad ottenere la concessione di eseguire: variante alla concessione ed. n. 131 del 30.12.1987 per spostamento fabbricato

destinato ad uso commerciale, su terreno di proprietà dello stesso, censito in Catasto:

Comune di S. Ambrogio di V.lla

Sez. A, Foglio 3, Mapp. n. 1010/ 1011

di mq. / sito in località Domegliara

secondo progetto a firma OLIBONI Geom. Giorgio

codice fiscale [redacted]

— Visto il parere in data 27.10.1988 del medico delegato

U.L.S.S. n. 26

— Visto il parere della Commissione Edilizia, in data 27.10.1988

— Accertato che le opere progettate non sono difformi dalle prescrizioni del vigente (1) P.dl. F. e P.R. G.

e che vengono osservate le norme del regolamento edilizio;

— Ritenuto che nulla osti al rilascio della richiesta concessione;

— Viste le leggi statali 17-8-1942, n. 1150; 28-1-1977, n. 10; 25-3-1982, n. 94; 28-2-1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

— Vista la legge regionale 27-6-1985 n. 61 e successive modificazioni ed integrazioni;

Concessione N. 118

Marca da bollo



PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI S. AMBROGIO VALLE

# PROGETTO

IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 131 DEL 30-12-87  
 PER LA RICHIESTA DI SPOSTAMENTO DEL FABBRICATO AD USO  
 OFFICINA E ANNESSI LOCALI (W.C. E TETTOIA DEPOSITO  
 ATTREZZI OFFICINA) DAL PIANO TERZA AL PIANO INTERBATO,  
 CON CONSEGUENTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA  
 OFFICINA A MAGAZZINO E DEPOSITO MATERIALI ELETTRICI  
 AL FABBRICATO SITO IN DOMEQUARA, IN DITA AL SGR. BEI;



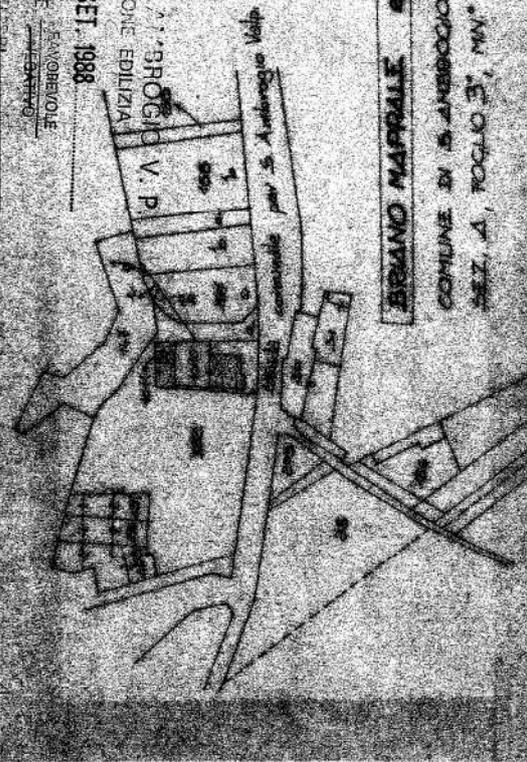
IL PROGETTISTA

IL DIR. LAVORI

*[Handwritten signature]*  
 [Circular stamp]



COMUNE DI S. AMBROGIO VALLE  
 COMMISSIONE EDILIZIA  
 IN SEDUTA ... 1 SET. 1988  
 VISTO PER IL PARERE SPONDERABILE  
 [Redacted]



BRAND MARRALE NO. 1/8000

COMUNE DI S. AMBROGIO VALLE  
 SEZ. A, TOGLIO 3°, MIN. ADM. - ADM

LA VARIANTE CONSISTE NELLO SPOSTAMENTO E NEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO A (OFFICINA - W.C. E TETTOIA DEPOSITO ATTREZZI OFFICINA) DAL PIANO TERRA AL PIANO INTERRATO IN AGGIUNTA AL FABBRICATO D) (AUTORIZZATO COME DA CONC. EDILIZIA N.° 131 DEL 30-12-87) —

LEGENDA come da Concessione Edilizia n.° 131 del 30-12-87 —

SUP. FABBRICATO A : mq. 126,96 —

SUP. FABBRICATO C : mq. 140,83 —

SUP. FABBRICATO D : mq. 182,19 —

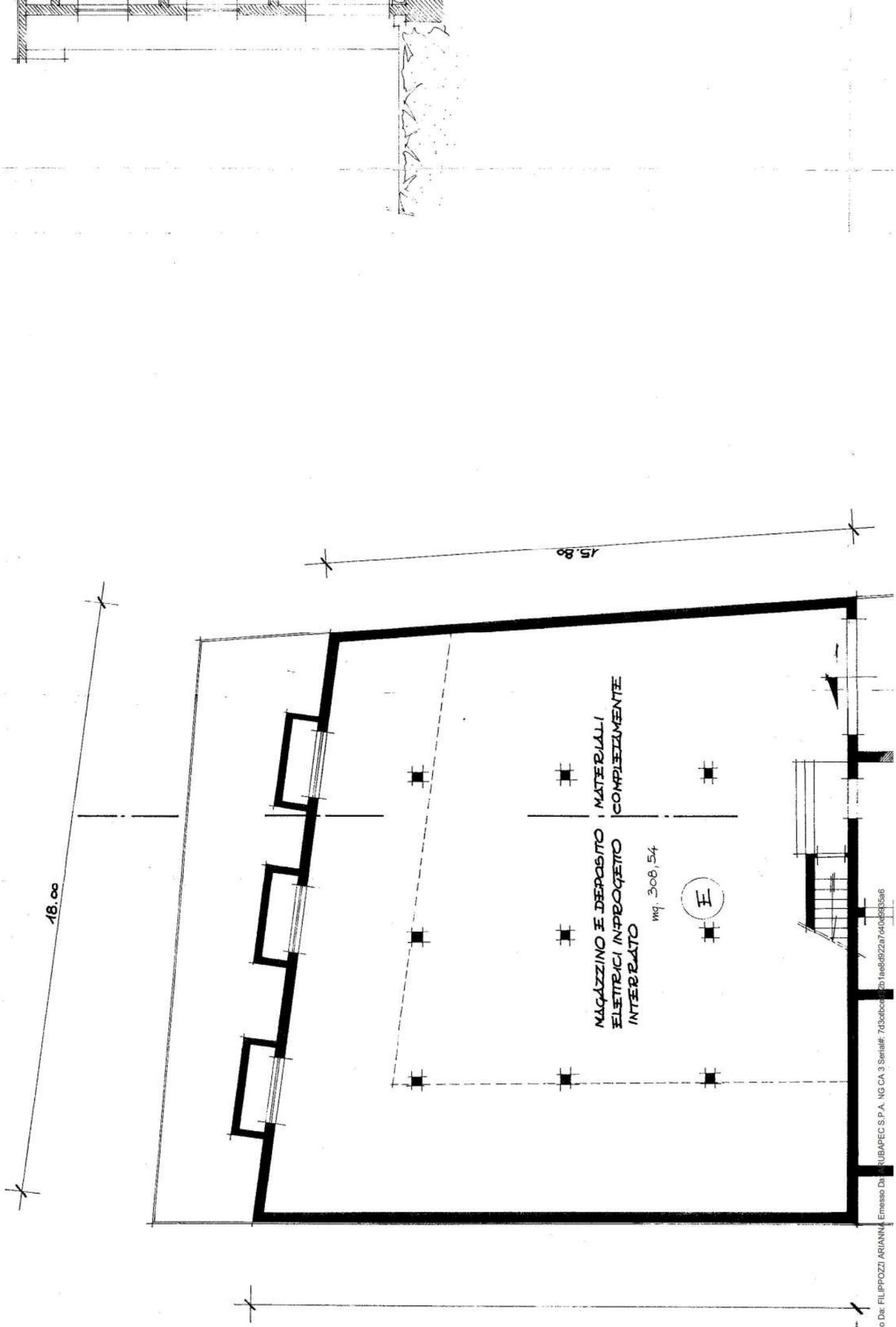
LEGENDA come richiesta spostamento —

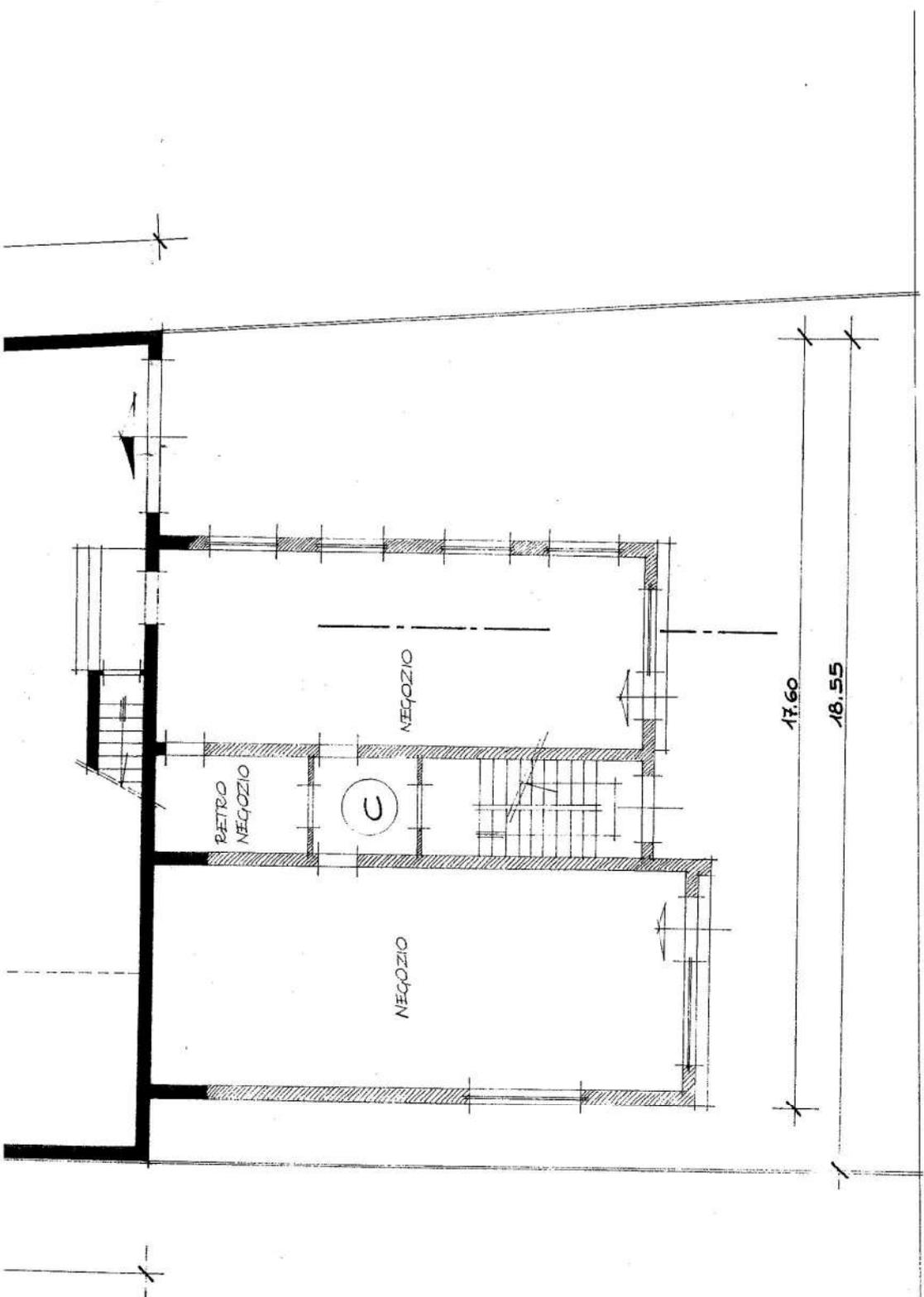
SUP. FABBRICATO A : (SUP. SPOSTATA DAL P. TERRA AL P. INTERRATO) —

SUP. FABBRICATO C : mq. 140,83 —

SUP. FABBRICATO E : (SUP. FABBRICATO A + SUP. FABBRICATO D) mq. 308,54 —

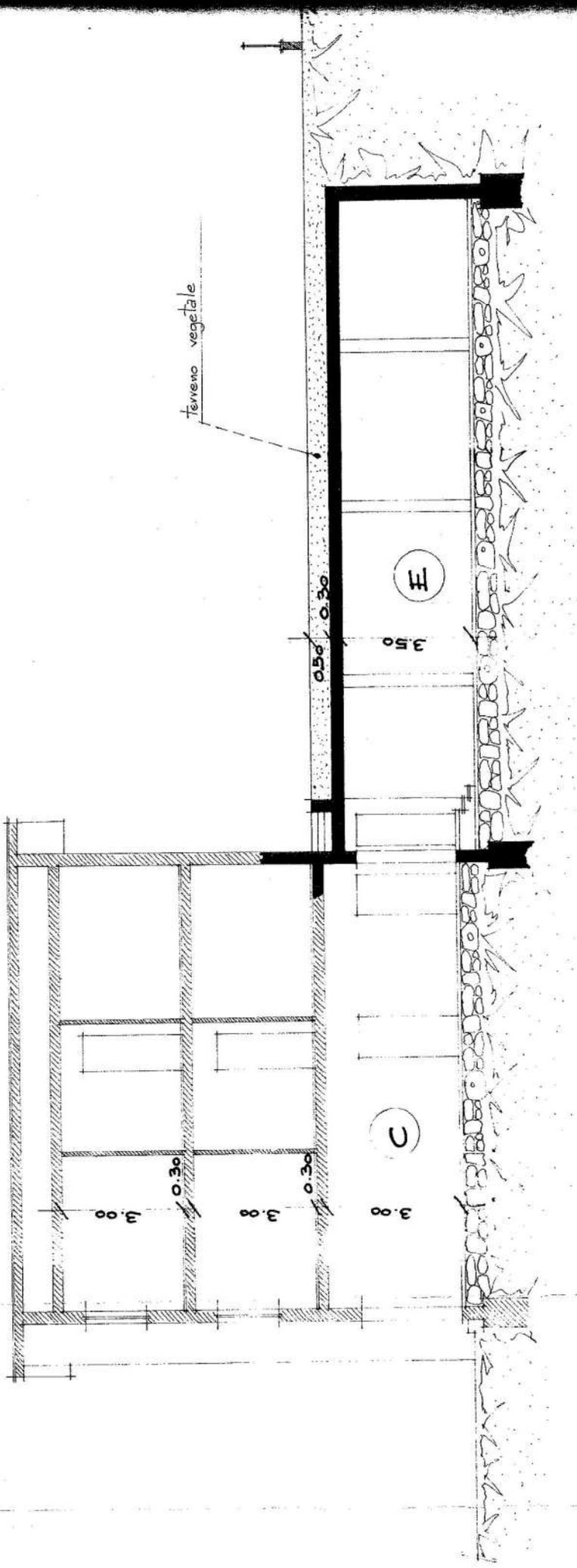
PIANTA STATO COME PROPOSTA DI SPOSTAMENTO



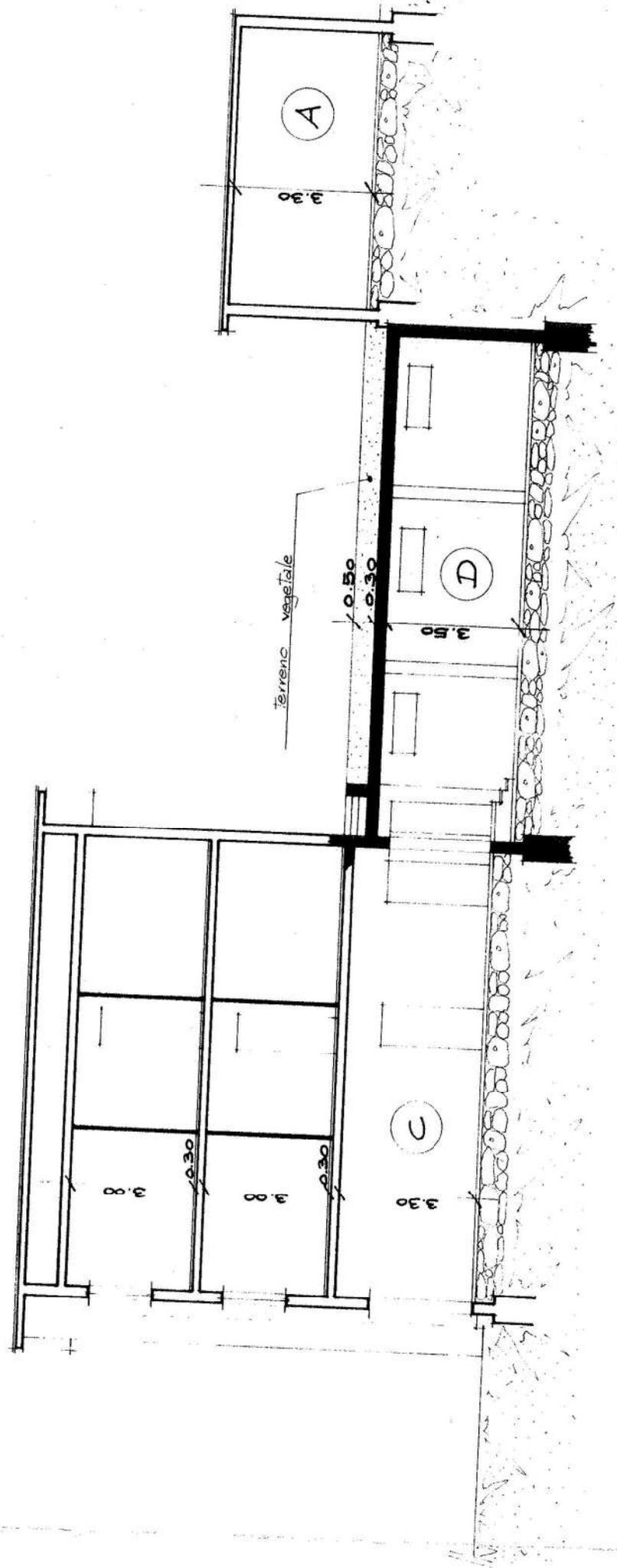


STRADA COMUNALE PER S. AMBROGIO VALPOLICELLA

SEZIONE LONGITUDINALE COME PROPOSTA DI SPOSTAMENTO



SEZIONE LONGITUDINALE COME DA CONC. EDILIZIA N.° 134 DEL 30-12-19





# COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

Provincia di Verona

Settore attività economiche - edilizia

Prot. 11330 CAT X DF/bf

Rif al foglio n. 8704 del 30.06.2004

S.Ambrogio di Valp.lla, li 25/08/2004

Condono Edilizio n° 114/94

## PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 164

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
ATTIVITA' ECONOMICHE / EDILIZIA

Vista la seguente normativa:

Legge 28.02.1985 n° 47

Legge 23.12.1994 n° 724

Legge Regionale 27.06.1985 n° 61

D.P.R. 06/06/2001 n. 380

Vista la domanda di condono edilizio inoltrata in data 31/03/1995 prot. n. 3980 da [redacted]

Vista la documentazione prodotta in data 27/09/2002 prot. 12720 nonché i relativi elaborati tecnici;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale Beni Ambientali seduta n. 30 del 04/10/2002 arg. n. 9 - favorevole - e la successiva approvazione per decorrenza dei termini della Soprintendenza per i Beni Ambientali di Verona;

Accertato che il richiedente:

- Ha versato l'oblazione così come previsto dalla Legislazione vigente pari a £ 193.000.= (bollettino n. 843 del 31/03/1995);
- Ha versato il contributo concessorio pari a L. 322.000.= (quietanza n. 469 del 31/03/1995);
- Ha versato l'importo di cui alla sanzione afferente il danno ambientale ai sensi del D.M. 26.09.1997 pari ad euro 334,15 (quietanza n. 1499 del 30/06/2004)

### RILASCIATA

[redacted] qualità di comproprietari il permesso di costruire in sanatoria per opere abusivamente eseguite, consistenti nell'ampliamento al piano primo interrato e il ricavo di un nuovo locale al secondo piano interrato al fabbricato ad uso magazzino censito al Catasto del Comune di S.Ambrogio di Valpolicella al Foglio 18 m.n. 1883, conformemente all'allegato elaborato grafico (a firma del tecnico geom. Chesini Alessandro) che, munito del timbro d'ufficio, fa parte integrante del presente atto.

21/08/2004



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
ATTIVITA' ECONOMICHE / EDILIZIA  
(DONATONI GEOM. Federico)

SEDEILIZIA PRIVATA/Concessioni edilizie/CONDON/anno 2004/MANERA Luciano 114-94.doc

Via Sengio, n. 1 - CAP. 37010 - SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA - C.F. E P. IVA 00242770238 - TEL. 045 6832611 - FAX 045 6860592

NOTIZIE UTILI INTERNET: SITO DEL COMUNE: [www.comune.santambrogio.vr.it](http://www.comune.santambrogio.vr.it)  
INDIRIZZO E-MAIL: [ediliziaprivata@comune.santambrogio.vr.it](mailto:ediliziaprivata@comune.santambrogio.vr.it)



# COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

Provincia di Verona

Settore attività economiche - edilizia



Prot. 11330 cat. n. X/DF/bf

## PERMESSO DI AGIBILITA'

Permesso di costruire in sanatoria n° 164 del 25/08/2004

Condono edilizio n° 114/94

- Vista la domanda di condono edilizio presentata in data 31/03/1995 prot. n. 3980 da [redacted], tesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 di ampliamento al piano primo interrato e il ricavo di un nuovo locale al secondo piano interrato al fabbricato ad uso magazzino censito al Catasto del Comune di S.Ambrogio di Valpolicella al Foglio 18 m.n. 1883;
- Accertato che i lavori, realizzati abusivamente, sono stati sanati con il permesso di costruire in sanatoria n° 164 del 25/08/2004;
- Visti gli articoli 221, 226 del T.U. n.1265 delle Leggi Sanitarie, approvato con R. D. 27.7.1934;

## DICHIARA

le opere oggetto di condono del fabbricato sito in Domegliara (VR), censito al Catasto di questo Comune al Foglio 18 mappale 1883 di proprietà di, [redacted]

[redacted] sono

## AGIBILI

Dalla Residenza Municipale li, 25/08/2004

21/09/04



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
ATTIVITÀ ECONOMICHE / EDILIZIA  
DONATONI ~~geom~~ Federico

\\COMUNE\ATED\EDILIZIA PRIVATA\Agibilità\AGIBILITA' CONDONI\MANERA LUCIANO e altri\114-94.doc

Via Sengio, n. 1 - CAP. 37010 - SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA - C.F. E P. IVA 00242770238 - TEL. 045 6832611 - FAX 045 6860592

NOTIZIE UTILI INTERNET: SITO DEL COMUNE: [www.comune.santambrogio.vr.it](http://www.comune.santambrogio.vr.it)  
INDIRIZZO E-MAIL: [ediliziaprivata@comune.santambrogio.vr.it](mailto:ediliziaprivata@comune.santambrogio.vr.it)

**CASSA DI RISPARMIO  
DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA**

S. AMBROGIO DI VALPOLICELLA 44  
 TESORERIA 4 COMUNE S. AMBROGIO  
 GESTITA DALLA DIPENDENZA DI S. AMBROGIO DI  
 ABBIAMO INTROITATO SALVI I DIRITTI DELL  
 DALLA DITTA SOTTOEVIDENZIATA CON BOLLETT  
 N. 469 DELL'ESERCIZIO 95/5 L'IMPORT  
 L. TRECENTOVENTIDUEMILA

PER ACCONTO ONERI CONCESSIONE  
 NOTE

SSD 2000

BOLLI N. 1 A CARICO DEL DEBITORE

IMPORTO 322.000  
 BOLLO 2.000

DEBITORE

TOTALE 324.000 E

SOS \*E\*44190/11/ \*044\* 469\*

CONTI CORENTI POSTALI  
 RICEVUTA  
 del versamento  
 di L. 493.000  
 sul C/C.N. 255000  
 ENTE POSTE ITALIANE già Amministrazione P.T.  
 intestato a:  
 eseguito da  
 residente in  
 Codice Fiscale  
 addi

0956  
 Bollo dell'Ufficio P.T.  
 1995 MAR 31  
 \*\*\*\*\*  
 77  
 DIVISIONE  
 1115 AMBROGIO  
 L. 01000005111

Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona S.p.A.  
 sanatoria di e  
 4, n. 724,  
 non creano lin  
 1994, vengono c  
 agente

881x18,8  
 mq. \_\_\_\_\_;  
 o stati inclusi nella c  
 totale mq. \_\_\_\_\_  
 ca, ai sensi dell'8° c  
 se ricorra il caso): \_\_\_\_\_  
 fotografie, numerate e  
 tribite ad abitazione pr  
 comma 15° dello stess  
 rassegnati con una X i casi ch  
 na 4° - Legge n. 724/1994);  
 na 15° - Legge 724/1994);  
 c.);  
 450 mc.);  
 .. elaborati;  
 ura (ex lett. d - comma 2°, art. 35  
 , (art. 39, comma 9°  
 (art. 39, comma 5°, Legge n. 72  
 39, comma 5°, Legge n. 724/94)

Dichiara altresì, che per l'abuso in argomento, è pendente procedimento penale presso la Pretura di \_\_\_\_\_  
 (solo se ricorre il caso).



IL RICHIEDENTE LA SA  
 [Signature]

Attesto che il dichiarante sig. \_\_\_\_\_ identifica  
 può incorrere in caso di dichiarazione mendace, reso e sottoscritto in mia presenza la suestesa dichiarazione.

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

31 MAR. 1995



Firmato Da: FILIPPPOZZI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d3cdcbced32b1ae8d922a7d40e993556

2044 44004 2004 QUIETANZA DI RISCOSSIONE 1502  
FATTI SALVI I DIRITTI DELL'ENTE

30/06/04 0001500 P E

VERSANTE  
A FAVORE DI



CAUSALE DIRITTI DI SEGRETERIA

IMPORTO 139,44

DICONSI EUR. CENTOTRENTANOVE/44

BOLLI ESENTE  
COMMISSIONI TOTALE SPESE 0,00

IMPORTO DA RICHIEDERE 139,44

IMP. BOLLO VIRTUALE AUT. AG. ENTR. III UFF. BOLOGNA N. 2002/45041 DEL 17/12/2002  
AVVISO ALL'ENTE PER OPERAZIONE DA REGOLARIZZARE CON MAND. O REV. A COPERTURA.

T01 \*I\*42862/ 400028/ \* \* 1500\* \* 6R \* 2044 \*



2044 44004 2004 QUIETANZA DI RISCOSSIONE 150  
FATTI SALVI I DIRITTI DELL'ENTE

30/06/04 0001499 P E

VERSANTE  
A FAVORE DI



CAUSALE SANZIONE D.M. 26/09/97

IMPORTO 334,1

DICONSI EUR. TRECENTOTRENTAQUATTRO/15

BOLLI ESENTE  
COMMISSIONI TOTALE SPESE 0,00

IMPORTO DA RICHIEDERE 334,10

IMP.BOLLO VIRTUALE AUT.AG.ENTR. III UFF. BOLOGNA N.2002/45041 DEL 17/12/2002  
AVVISO ALL'ENTE PER OPERAZIONE DA REGOLARIZZARE CON MAND. O REV. A COPERTURA.

T01 \*I\*42862/ 400027/ \* \* 1499\* \* 6R \* 2044 \*



STUDIO TECNICO

GEOM. ALESSANDRO CHESINI

VIA CORGNANO, 23  
37010 S. AMBROGIO VALP.  
TEL. 045/6860419-0335/245595

C.F.: CH5LSN60S27G481Z  
P.I.: 01947500235  
email: chesini@c-point.it

Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella  
Provincia di Verona

**DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO**  
**(Art. 39, Legge 23 dicembre 1994, n. 724)**  
**Condono n. 114/94**

riguardante l'ampliamento al piano primo interrato e il ricavo di un nuovo locale al piano secondo interrato con porzione di fabbricato sporgente dalla livelletta del terreno al fabbricato ad uso magazzino e deposito materiali elettrici sito in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, località Domegliara, via Cesare Battisti, n. 25, per conto del sig.re:



**RELAZIONE TECNICA**



## OGGETTO:

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO (Art. 39, Legge 23 dicembre 1994, n. 724)  
RIGUARDANTE L'AMPLIAMENTO AL PIANO PRIMO INTERRATO E IL RICAVO DI UN NUOVO LOCALE AL  
PIANO SECONDO INTERRATO CON PORZIONE DI FABBRICATO SPORGENTE DALLA LIVELLETTA DEL  
TERRENO AL FABBRICATO AD USO MAGAZZINO E DEPOSITO MATERIALI ELETTRICI SITO IN COMUNE  
DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA, LOCALITÀ DOMEGLIARA, [REDACTED] PER  
CONTO DEL SIG.RE:  
[REDACTED]

I lavori di cui all'oggetto sono stati realizzati nel fabbricato ad uso civile abitazione sito in  
loc. Domegliara, v. [REDACTED] distinto catastalmente nel Comune censuario di  
Sant'Ambrogio di Valpolicella, foglio 18, mappale n. 1010-1011.

L'abuso riguarda modifiche allo stato originario autorizzato con C.E. n. 118 del 25 ottobre  
1990.

La superficie coperta autorizzata era di mq. 308,54.

La superficie coperta attuale è così composta:

- Piano primo interrato: mq. 317,70
- Piano secondo interrato: mq. 64,18
- Volume fuori terra: mc. 8,93 per una superficie coperta corrispondente di mq. 5,36

La superficie coperta attuale è pari a mq. 387,24

Pertanto la superficie coperta oggetto della domanda di condono edilizio è pari a: mq.  
387,24 – mq. 308,54 = mq. 78,70.

Attualmente, sia il piano primo interrato sia il piano secondo interrato, sono destinati a  
deposito e magazzino di materiale elettrico.

Tali locali sono pavimentati in battuto di cemento liscio, le pareti sono intonacate e  
tinteggiate con pittura a civile. Sono dotati di impianto elettrico eseguito da ditta  
autorizzata e conforme alle normative vigenti. Le finestre con bocche da lupo sono in  
metallo e vetro camera. Le porte interne sono in metallo con rivestimento plastificato.

Il tutto viene bene evidenziato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica  
che vengono allegati insieme alla presente relazione alla domanda di sanatoria di abuso  
edilizio (Condono n. 12/94).

S. Ambrogio di Valp., lì 20 settembre 2002

Il tecnico rilevatore

Chesini geom. Alessandro





STUDIO TECNICO

GEOM. ALESSANDRO CHESINI

VIA CORGNANO, 23  
37010 S. AMBROGIO VALP.  
TEL. 045/6860419-0335/245595

C.F.: CHSLSN60527G481Z  
P.I.: 01947500235  
email: chesini@c-point.it

Data: settembre 2002

Scala disegni: 1:100

Tavola n.: 2

Aggiornamento n.: 1

File disegno:

Note:

Condono Edilizio (Art. 39, Legge 23 dicembre 1994, n. 724)  
STATO COME DA RICHIESTA DI SANATORIA DI ABUSO EDILIZIO

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

VERONA

DOMANDA DI SANATORIA DI ABUSO EDILIZIO  
(Art. 39, Legge 23 dicembre 1994, n. 724)

ELABORATI GRAFICI

DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI SANATORIA DI  
ABUSO EDILIZIO (condono n. 12/94) AL FABBRICATO  
SITO IN LOC. DOMEGLIARA, VIA C. BATTISTI, N. 25,  
DI PROPRIETA' DEL SIG.RE



Il Concessionario



Il tecnico rilevatore



diritti di proprietà, diffusione, riproduzione, riservati a norma di legge

COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALP.  
 COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE  
 SEDUTA DEL 4 OTT. 2002 ARG. N.ro 9/30  
 ESPRIME PARERE:  
 FAVOREVOLE  FAVOR. A COND.  NEGATIVO

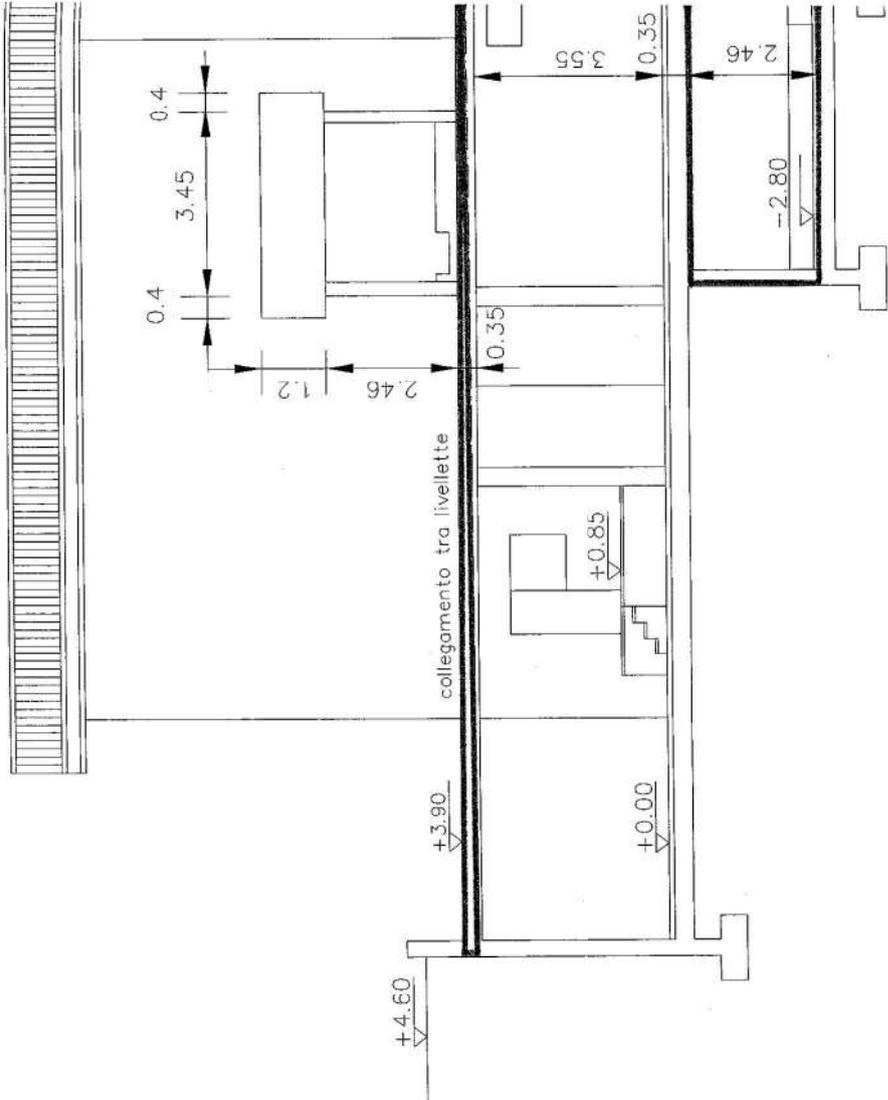


PIANTA PIANO INTE

17.50

0 35

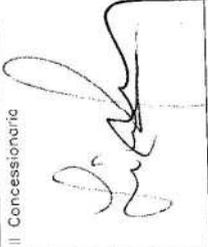
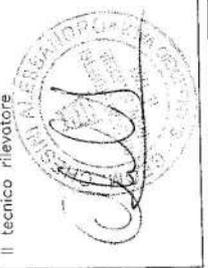
# SEZIONE A-A



# PIANTA PIANO INTERRATO

B

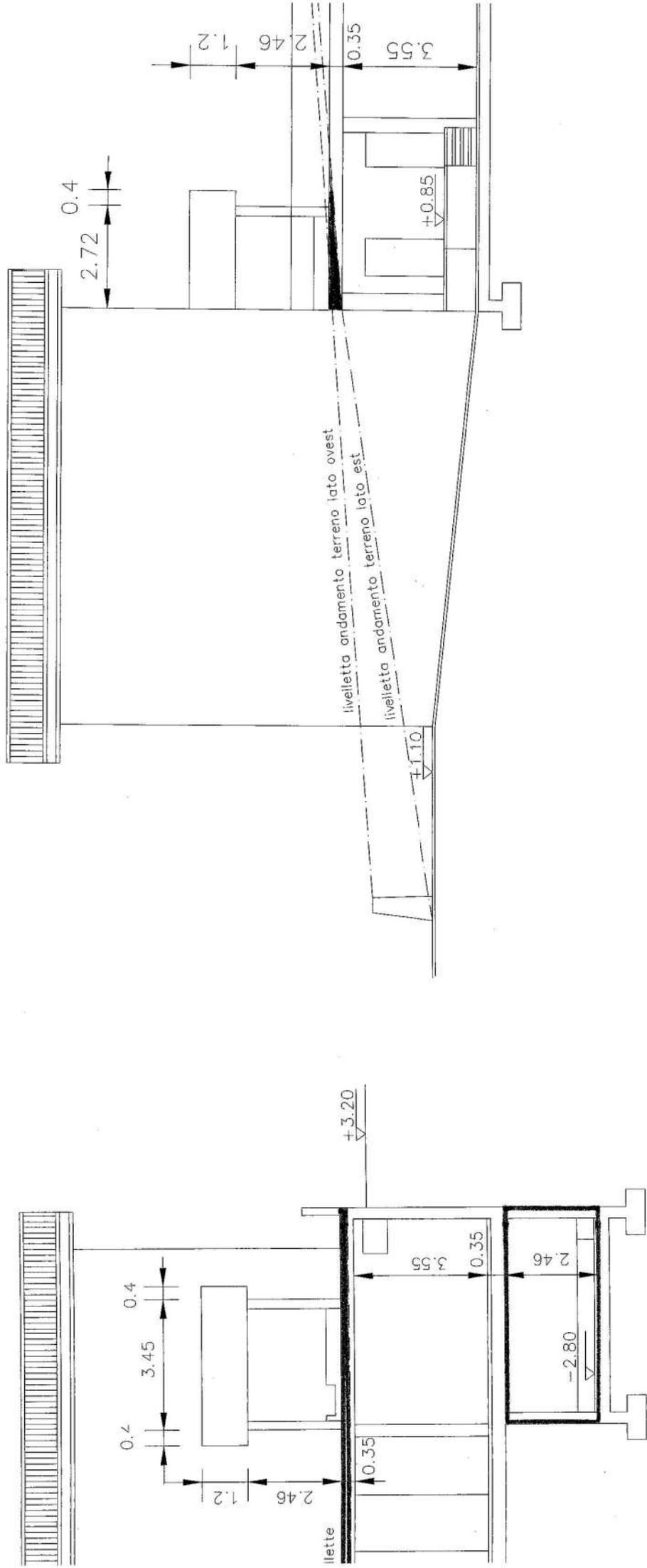
17.50

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA		VERONA	
DOMANDA DI SANATORIA DI ABUSO EDILIZIO (Art. 39, Legge 23 dicembre 1994, n. 724)			
ELABORATI GRAFICI			
DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI SANATORIA DI ABUSO EDILIZIO (condono n. 12/94) AL FABBRICATO SITO IN LOC. DOMEGLIARA, VIA C. BATTISTI, N. 25, DI PROPRIETA' DEL SIG. RE			
STUDIO TECNICO <b>GEOM. ALESSANDRO CHESINI</b> VIA CORCHIANO, 23 37010 S. AMBROGIO VALP. TEL. 045/6860419-0335/245595 C.F.: CHLSNM65276481Z P.I.: 0197500235 email: alessan@-poin.it		Il Concessionario  Il tecnico rilevatore 	
Data settembre 2002	Scala disegni 1:100	Note: Condono Edilizio (Art. 39, Legge 23 dicembre 1994, n. 724) STATO COME DA RICHIESTA DI SANATORIA DI ABUSO EDILIZIO	
Tavola n. 2	Aggiornamenti n. 1	diritti di proprietà, diffusione, riproduzione, riservati a norma di legge	
File disegno:			

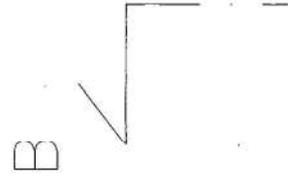
COMUNE DI SANT'AMBROGIO DI VALP.  
 COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE  
 SEDUTA DEL 4 OTT. 2002 ..... A.P.G. N.ro 9/30  
 ESPRIME PARERE:  FAVOREVOLE  FAVOR. A COND.  NEGATIVO

E A--A

SEZIONE B--



PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO



0.700.23

# SEZIONE B-B

SUPERFICIE E/O VOLUME OGGETTO  
(Art. 39, Legge 23 dicembre 1994)



SUPERFICIE OGGETTO DI SANA  
(Art. 39, Legge 23 dicembre

Superficie autorizzata (state

Superficie attuale:

Piano primo interrato:

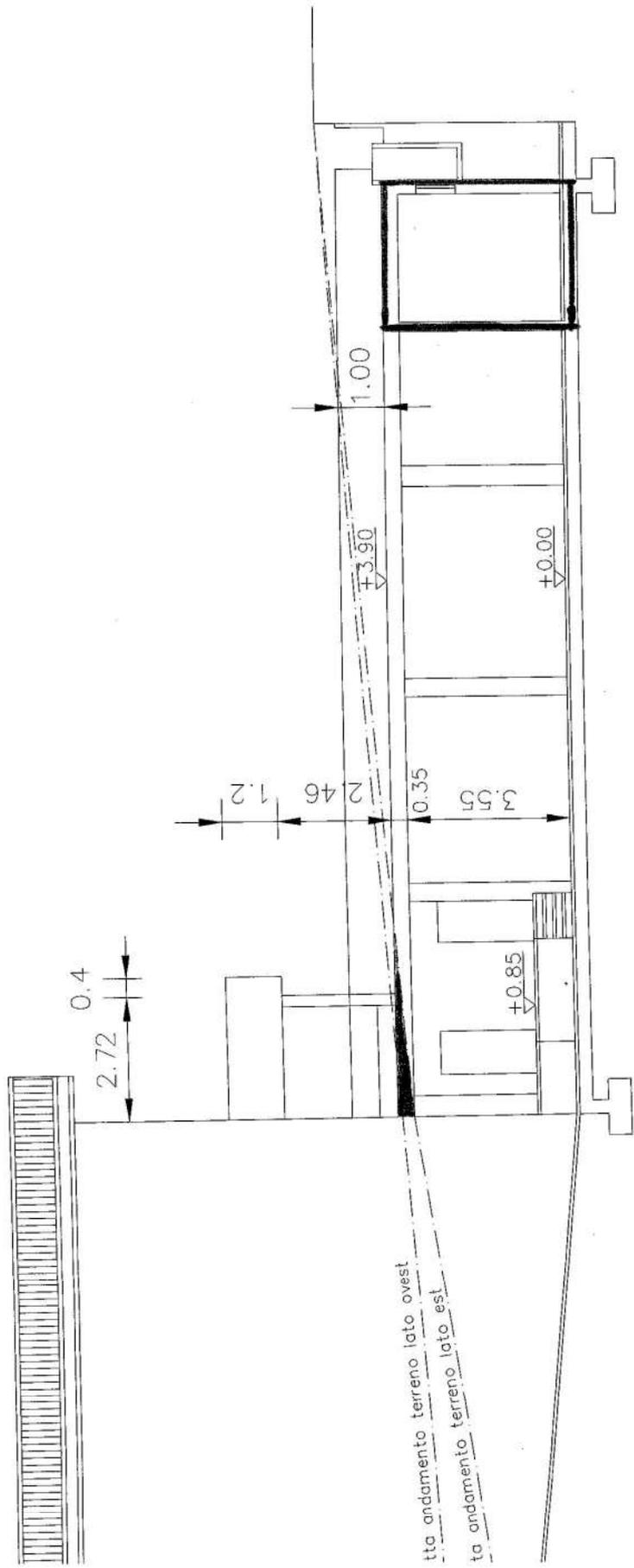
Piano secondo interrato:

Totale superficie attuale:

Volume fuori terra: [(2.50x0.:

Superficie corrispondante: mc

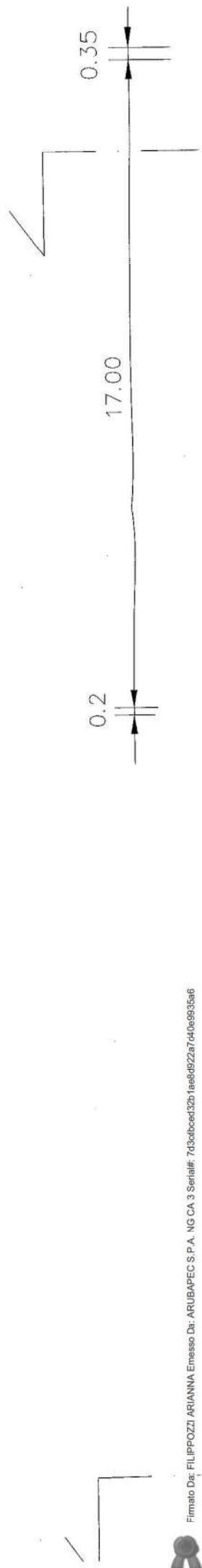
TOTALE SUPERFICIE OGGETTO



# PIANTA PIANO RIALZATO

# INTERRATO

B



# SEZIONE B-B

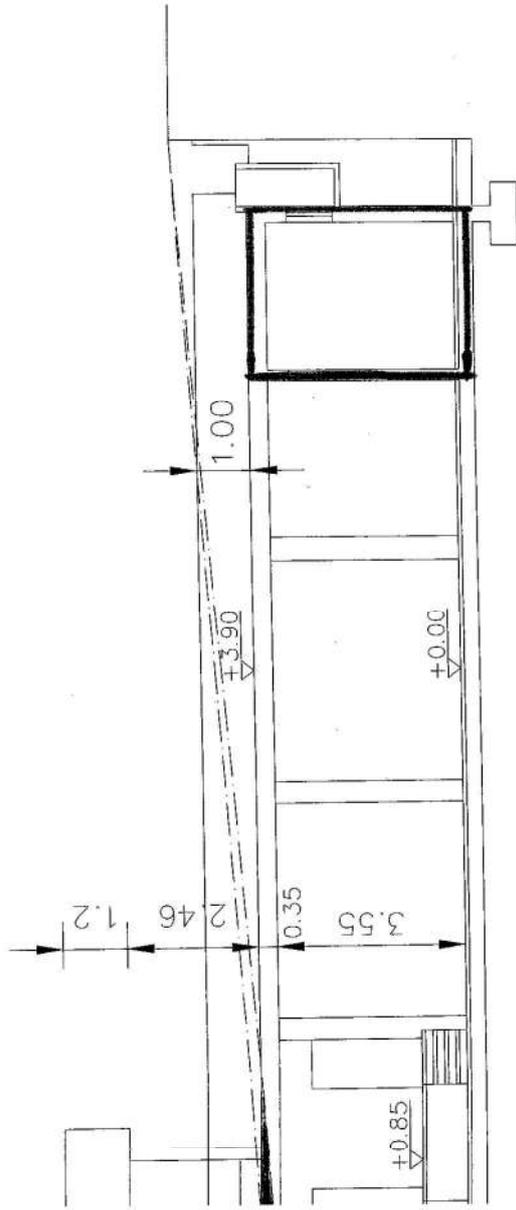
SUPERFICIE E/O VOLUME OGGETTO DI SANATORIA DI ABUSO EDILIZIO  
(Art. 39, Legge 23 dicembre 1994, n. 724)



SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA DI ABUSO EDILIZIO  
(Art. 39, Legge 23 dicembre 1994, n. 724)



0.4



Superficie autorizzata (stato originario): mq. 308.54

Superficie attuale:

Piano primo interrato: mq. 317.70

Piano secondo interrato: mq. 64.18

Totale superficie attuale: mq. 64.18

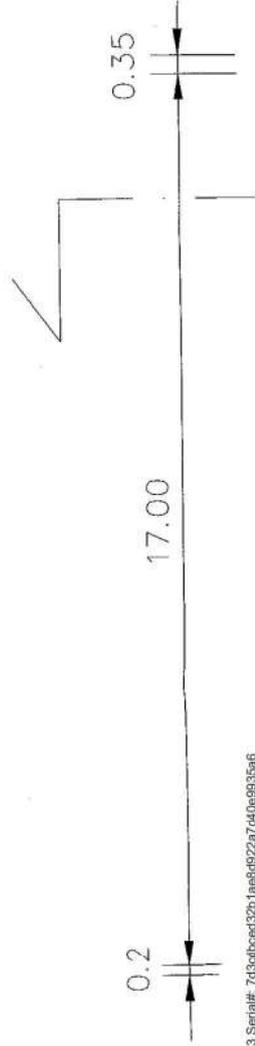
Volume fuori terra:  $[(2.50 \times 0.20 / 2) + (4.00 \times 0.35 / 2)] / 2 \times 18.80 = \text{mc. } 8.93$

Superficie corrispondente:  $\text{mc. } 8.93 / 5 \times 3 = \text{mq. } 5.36$

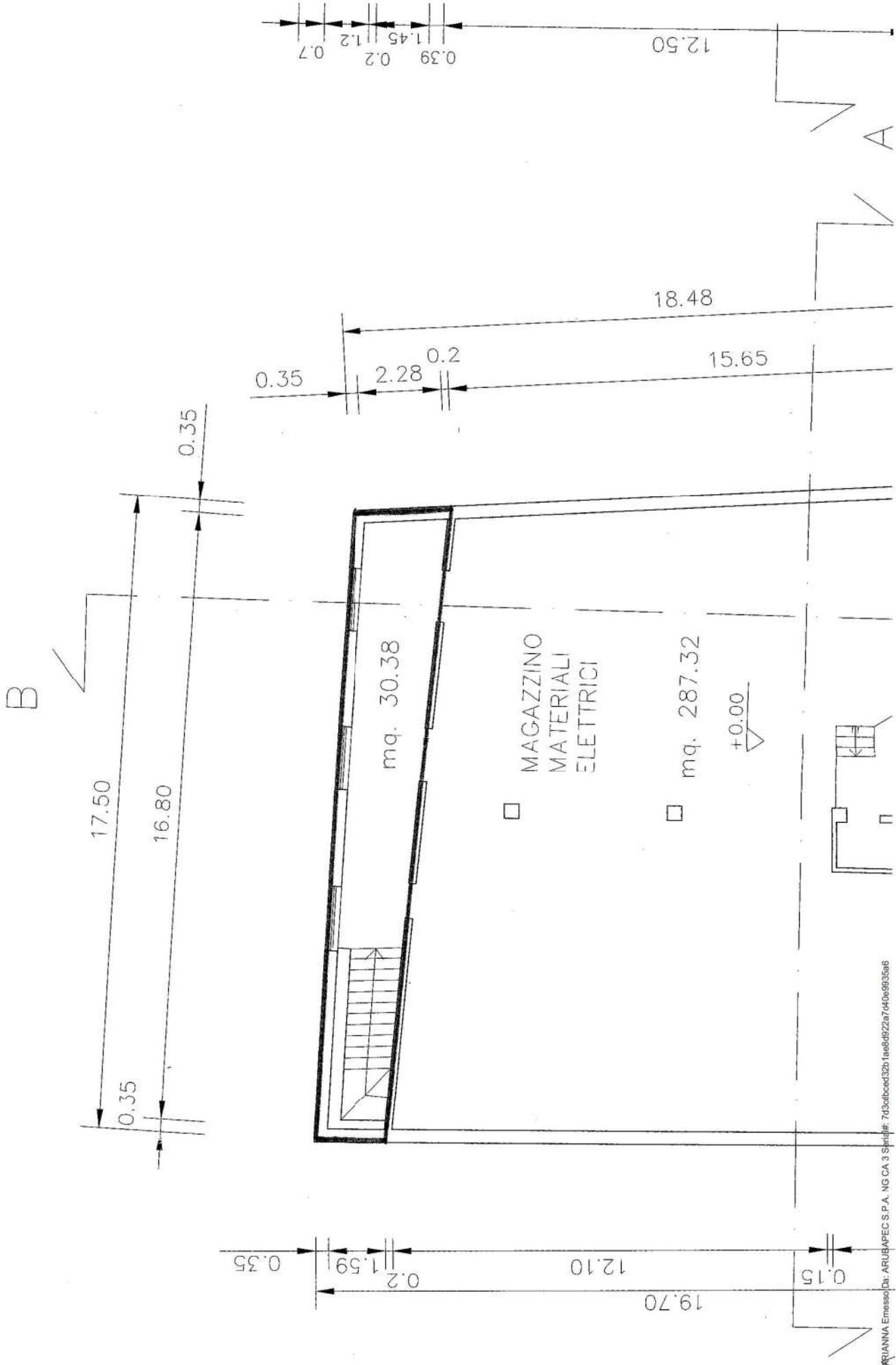
TOTALE SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA DI ABUSO EDILIZIO: MQ. 78.70

# PIANTA PIANO RIALZATO

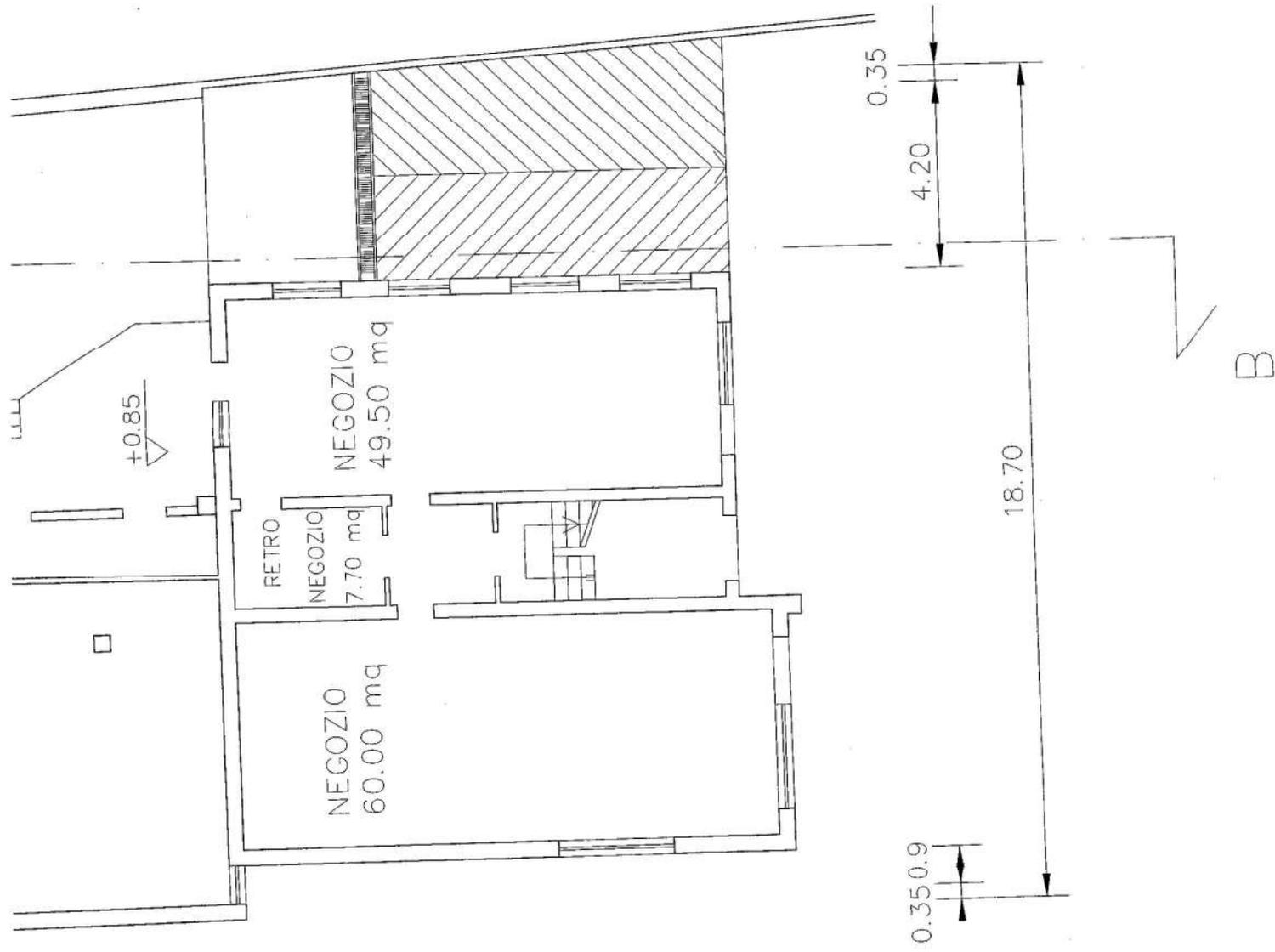
B



# PIANTA PIANO INTERRATO



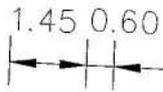
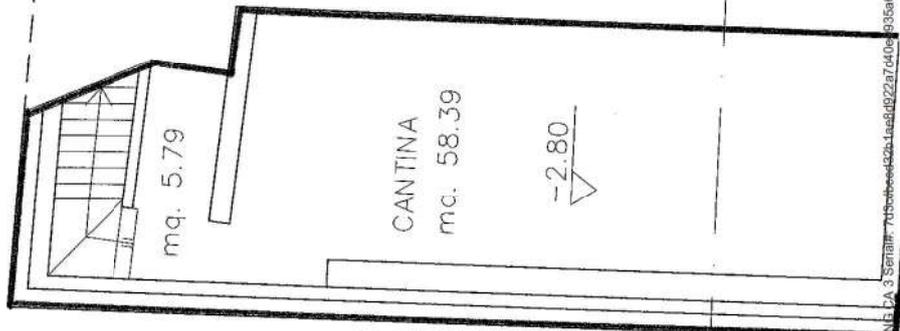
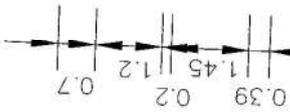
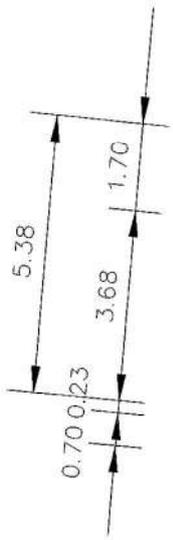
A



A

# PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO

B



12.40

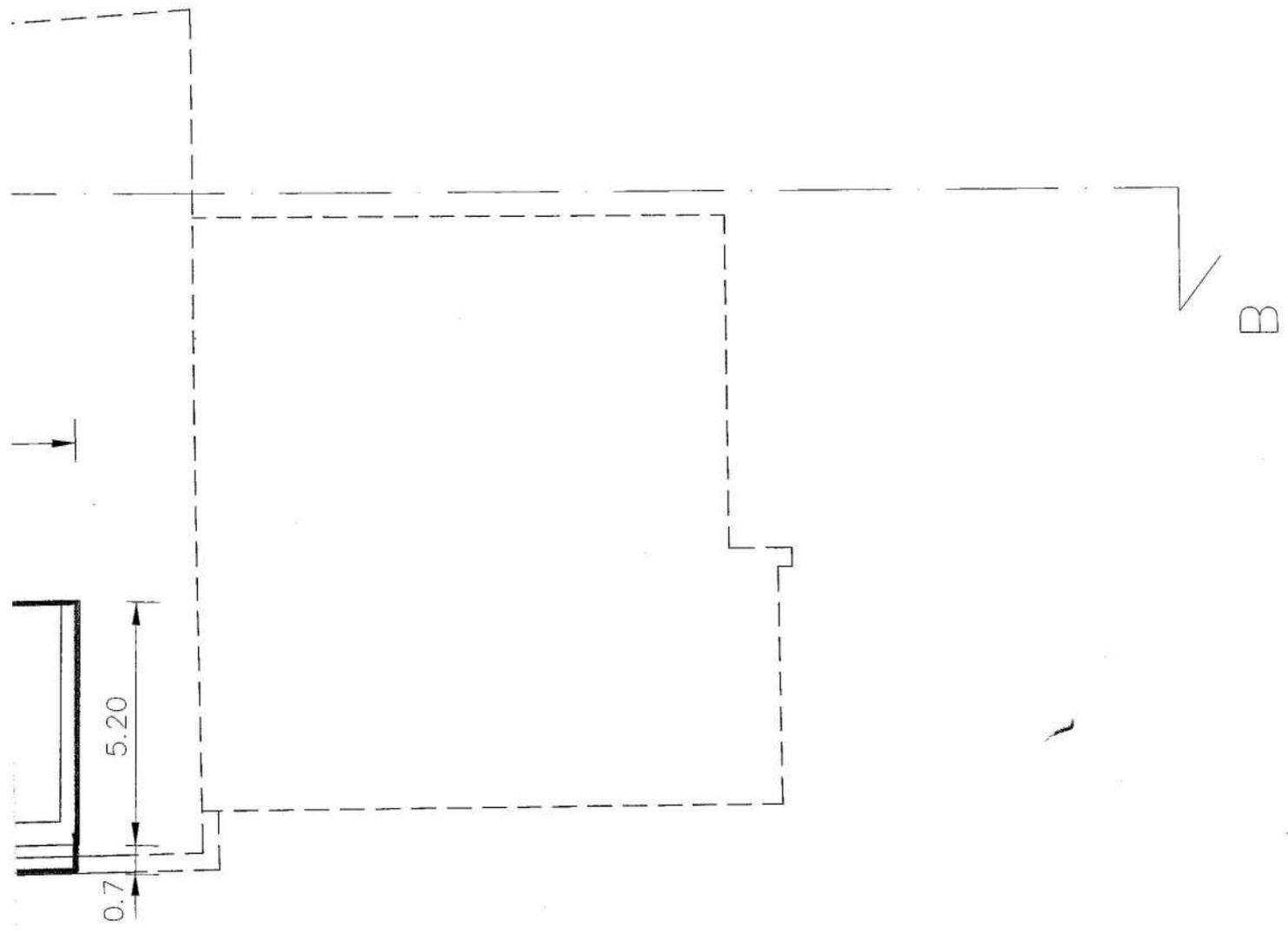
12.50

20.75

19.20

1.2

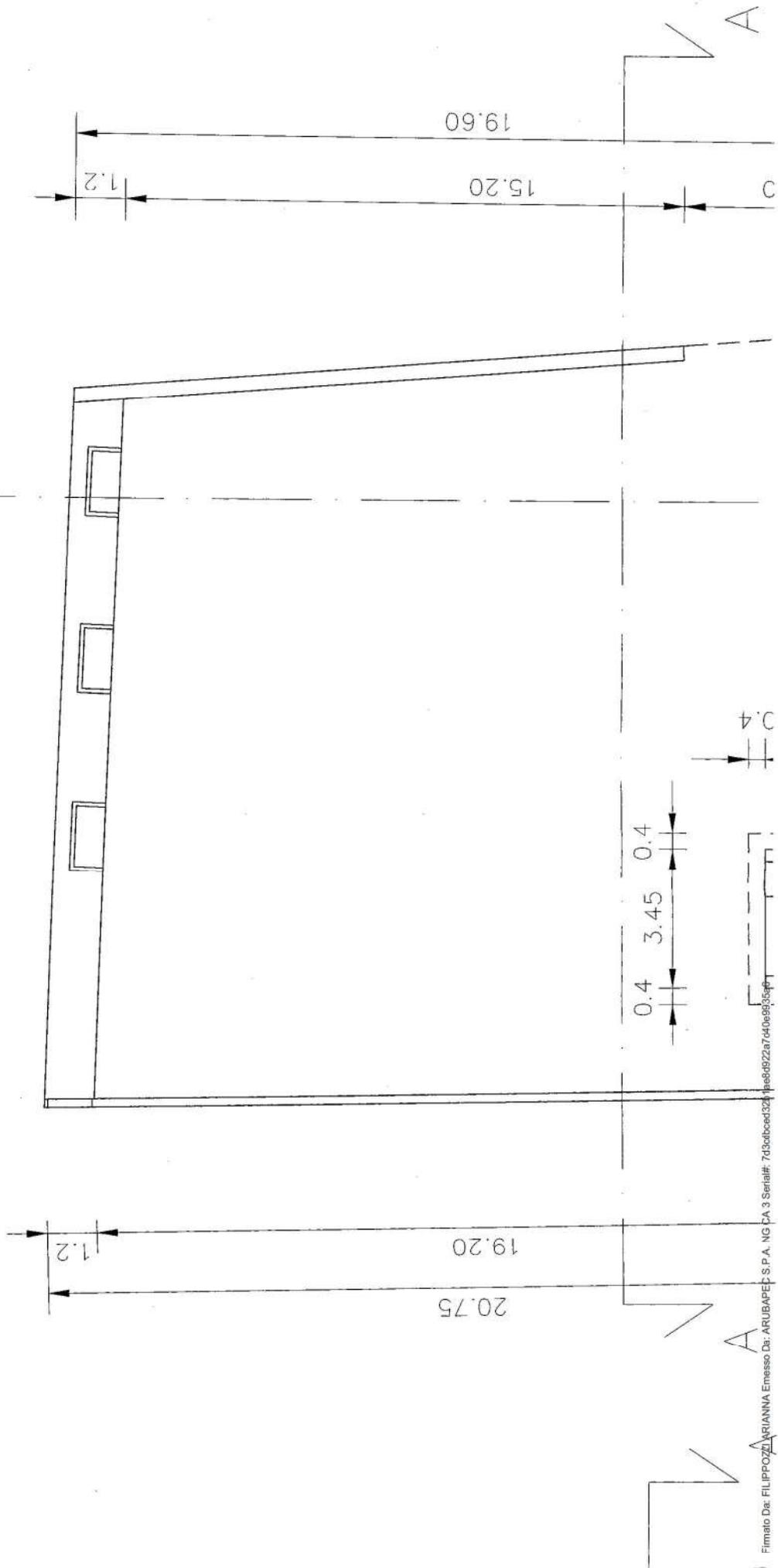
A

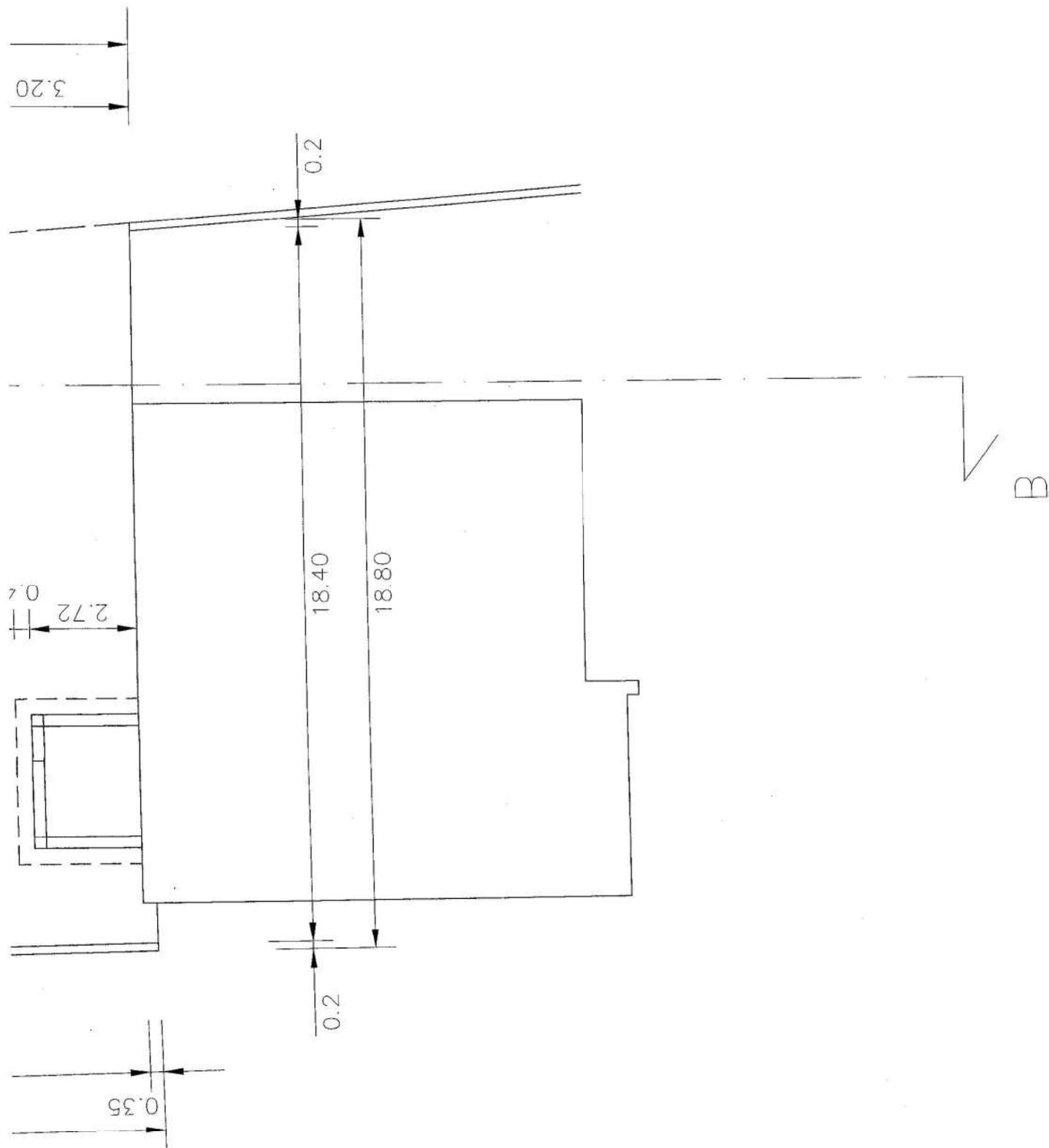


A  
A

# PIANTA PIANO RIALZATO

B





Oggetto: relazione di perizia di parte per le controdeduzioni alla "bozza" di relazione del CTU inerente la causa civile n. RG 5939/2017 [REDACTED]

### *Premessa*

In qualità di perito di parte nominato dai sig.ri [REDACTED] nella causa civile in oggetto, il sottoscritto geom. laureato Mattia Preto, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri Laureati della provincia di Verona al n. 3160, avendo assistito alle operazioni peritali disposte dal C.T.U., iniziate in data 20.04.2021 in base ai rilievi, alle ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto, nonché in base allo studio degli atti di causa, della "bozza" di relazione presentata dal C.T.U. dott.ssa geom. Arianna Filippozzi, rassegna la seguente relazione di parte descrivendo le osservazioni dei miei clienti, redatta facendo propri i quesiti formulati dall'Ill.mo Signor Giudice al C.T.U. stesso.

### 1) OSSERVAZIONI

Il sottoscritto dott. geom. Mattia Preto a seguito di un'attenta lettura della "bozza" di relazione fornita dalla CTU, con la seguente relazione vuole rispondere, cercando di essere il più schematico possibile, alle proposte indicate in perizia.

Si vuole focalizzare l'attenzione su due punti fondamentali:

- non vi è una comoda divisibilità del compendio immobiliare;
- i valori di mercato di mercato indicati in perizia non corrispondono al valore "reale" di mercato di immobili simili, recentemente compravenduti in zona;

### 2) DESCRIZIONE DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

#### Prima osservazione

Il sottoscritto conviene che non vi è una comoda divisibilità del compendio immobiliare, ponendo l'attenzione sul fatto che la comoda divisibilità non deve intendersi unicamente come materiale divisibilità del compendio, in quanto occorre valutare anche l'eventuale sussistenza di un vantaggio economico derivante dalla divisione.

Se vi fossero utenze, contatori e condotte in comune dovrà essere valutata e quantificata la



spesa necessaria per dividere fisicamente in piú unitá l'immobile. Inoltre se vi sono scale o zone ad uso promiscuo andrá valutato anche il minor valore derivante dalla costituzione di dette aree e/o di servitú che si vengono a creare in quanto tutto ciò ha un'indubbia incidenza sotto il profilo economico. Si chiede di quantificare economicamente la spesa complessiva quale: sanzione amministrativa comunale e onorario professionale del tecnico per poter sanare gli abusi riscontrati descritti in perizia.

L'immobile in questione, ancorché concretamente divisibile, potrebbe essere piú appetibile, commercialmente parlando, se lo si vende per intero che non frazionato in quanto chi compra una "frazione" sa già che dovrà sostenere una serie di spese per renderlo a tutti gli effetti "indipendente" dalle altre unitá.

A tal riguardo la Corte di Cassazione, Sezione VI Civile, chiarisce ampiamente i suddetti concetti, con la sentenza del 13 luglio 2016, n. 14343 secondo cui: *«il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione dei bene stesso»*

Tali concetti vengono avvalorati altresì dal sig. [REDACTED] il quale nel verbale dell'interrogatorio del 27.01.2021, dichiara citando fedelmente che *"non consegna le chiavi dell'immobile, prima che fosse definito tutto, in quanto essendo comunicanti gli immobili sarebbero potuti venire anche in casa mia, perché tutte le porte di ingresso sono tenute senza chiavi"*. Da ciò si evince chiaramente che la stessa controparte ha sempre utilizzato e ritenuto l'immobile come un tutt'uno indivisibile.

L'esborso dei sig.ri [REDACTED] inoltre risulta eccessivo, in una fase ordinaria di comoda divisibilità, considerando che tale cifra risulta compensata dal valore locativo spettante agli stessi, di parte dell'immobile occupato da parte convenuta.

## Seconda osservazione

I valori di mercato indicati dalla CTU nella "bozza" inviata, a seguito di un'attenta analisi di mercato da me eseguita, basata sul confronto di immobili simili, recentemente compravenduti in zona, di seguito riportati, non risultano a mio giudizio in linea con i prezzi reali di mercato attuale.



In particolare i valori unitari relativi agli appartamenti e al locale commerciale posto al piano terra, se confrontati con il valore di mercato di immobili simili in zona, esaminando peraltro l'attuale stato manutentivo degli stessi, risulta eccessivo.

A seguito di un'attenta indagine presso le agenzie immobiliari della zona, di seguito si elencano una serie di immobili/appartamenti/negozi, attualmente in vendita, simili come epoca di costruzione e tipologia edilizia per i quali risultano valori commerciali piú bassi rispetto a quanto indicato in perizia. Si vuole precisare che i prezzi di mercato degli immobili nella frazione di Domegliara sono differenti da quelli in vendita nel comune di Sant'Ambrogio di Valpollicella.

Prima di procedere con la descrizione degli immobili individuati, voglio spostare l'attenzione su un annuncio di vendita che ho trovato, di un complesso immobiliare del tutto simile a quello in questione posto tra l'altro a poca distanza, sia come epoca di costruzione che tipologia di costruzione, con la sola differenza che l'immobile risulta avere solamente due piani fuori terra. L'immobile risulta in vendita dal 2019, al prezzo complessivo di €/mq 706.45 e tutt'ora risulta invenduto, ad un prezzo che è decisamente piú basso di quello indicato nella bozza della perizia. Questo per avvalorare la tesi che il prezzo indicato dalla CTU risulta eccessivo se confrontato con il mercato immobiliare attuale.

### COMPLESSO IMMOBILIARE

*Descrizione:* Sant'Ambrogio di Valpollicella fraz. Domegliara in zona centrale in via Madonnina n. 1, a poca distanza dal nostro edificio, immobile composto da un'unità commerciale al piano terra fronte strada di mq 83.00 e unità residenziale al piano primo di n. 5 vani abitabili, corte di pertinenza sul retro. Buone Condizioni. Anno costruzione 1970.

*Prezzo:* 219.000,00 €                      *Superficie:* 310 m<sup>2</sup>                      *Valore al m<sup>2</sup>:* 706,45 €/m<sup>2</sup>

Di seguito vengono elencati gli immobili simili in vendita:

### APPARTAMENTO 01

*Descrizione:* Sant'Ambrogio di Valpollicella fraz. Domegliara in zona centrale, appartamento degli anni '70, posizione centrale, inserito all'interno di una palazzina residenziale con parco condominiale. Buone condizioni, riscaldamento autonomo con caldaia sostituita nel 2017.

*Prezzo:* 99.000,00 €                      *Superficie:* 125 m<sup>2</sup>                      *Valore al m<sup>2</sup>:* 792,00 €/m<sup>2</sup>



### APPARTAMENTO 02

*Descrizione:* Sant'Ambrogio di Valpollicella fraz. Domegliara in zona centrale, appartamento degli anni '70 posto al piano secondo, n. 4 locali, n. 1 bagno, ampio appartamento ristrutturato nel 2010, riscaldamento autonomo e condizionamento. Buone Condizioni.

*Prezzo:* 125.000,00 €      *Superficie:* 138 m<sup>2</sup>      *Valore al m<sup>2</sup>:* 905,79 €/m<sup>2</sup>

### APPARTAMENTO 03

*Descrizione:* Sant'Ambrogio di Valpollicella fraz. Domegliara via Cesare Battisti, in zona centrale, appartamento degli anni '70 inserito in una palazzina con grande parco condominiale. Ampio soggiorno, cucina abitabile, n. 1 bagno, n. 3 camere n. 1 ripostiglio con ascensore.

*Prezzo:* 99.000,00 €      *Superficie:* 120 m<sup>2</sup>      *Valore al m<sup>2</sup>:* 825,00 €/m<sup>2</sup>

### NEGOZIO 01

*Descrizione:* Sant'Ambrogio di Valpollicella fraz. Domegliara in zona centrale, negozio al piano terra su palazzina di n. 2 livelli, fronte strada. Posizione centrale. Riscaldamento autonomo a radiatori alimentato a gasolio. Anno di costruzione 2000 in buono stato.

*Prezzo:* 92.000,00 €      *Superficie:* 105 m<sup>2</sup>      *Valore al m<sup>2</sup>:* 876,19 €/m<sup>2</sup>

### NEGOZIO 02

*Descrizione:* Sant'Ambrogio di Valpollicella fraz. Domegliara in zona centrale, fronte strada, anno costruzione 1980, locale commerciale al P.T. dove al piano primo vi è un abitazione. Attualmente locato in buono stato di manutenzione.

*Prezzo:* 195.000,00 €      *Superficie:* 250 m<sup>2</sup>      *Valore al m<sup>2</sup>:* 780,00 €/m<sup>2</sup>

### NEGOZIO 03

*Descrizione:* Sant'Ambrogio di Valpollicella fraz. Domegliara in zona centrale, fronte strada, anno costruzione 1980, locale commerciale al P.T. dove al piano primo vi è un abitazione. Attualmente locato in buono stato di manutenzione.

*Prezzo:* 79.000,00 €      *Superficie:* 110 m<sup>2</sup>      *Valore al m<sup>2</sup>:* 718,18 €/m<sup>2</sup>

Riassumendo a seguito delle analisi di mercato eseguite su immobili attualmente in vendita in Comune di Sant'Ambrogio di Valpollicella fraz. Domegliara, ho reperito un campione sufficiente per poter determinare il più probabile valore di mercato degli appartamenti posti al piano primo e secondo e del locale commerciale posto al piano terra.

I fabbricati oggetto di compravendita individuati hanno posizione, età, tipologia edilizia e grado di vetustà molto simili a quello in questione. Alcuni di essi sono stati oggetto di lavori



di manutenzione straordinaria negli anni al contrario del fabbricato in questione il quale dalla costruzione non risulta aver subito nessun tipo di manutenzione visibile, mantenendo invariate le finiture dell'epoca di costruzione, come citato peraltro dalla CTU in perizia.

Il valore di mercato degli appartamenti si desume dalla media dei n. 3 campioni reperiti come di seguito riportato:

IDENTIFICAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE di VENDITA	VALORE UNITARIO
Appartamento 01	125 mq	99.000 €	792,00 €/mq
Appartamento 02	138 mq	125.000 €	905,79 €/mq
Appartamento 03	120 mq	99.000 €	825,00 €/mq

Il valore di mercato *medio* degli appartamenti risulta pari a: **840,93 €/mq**

Allo stesso viene applicato un coefficiente di vetustá correttivo del 15%, a causa dell'età dell'immobile e allo stato di manutenzione, visibile soprattutto sulle facciate esterne, con fessure e distacchi di intonaco in diversi punti le quali hanno provocato nel tempo infiltrazioni a partire dalla copertura.

Il valore di mercato aggiornato risulta pari a: **715,00 €/mq**

Il valore di mercato dei negozi si desume dalla media dei n. 3 campioni reperiti come di seguito riportato:

IDENTIFICAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE di VENDITA	VALORE UNITARIO
Negozi0 01	105 mq	92.000 €	876,19 €/mq
Negozi0 02	250 mq	195.000 €	780,00 €/mq
Negozi0 03	110 mq	79.000 €	718,18 €/mq

Il valore di mercato *medio* degli appartamenti risulta pari a: **791,45 €/mq**

Anche in questo caso ritengo di applicare un coefficiente correttivo di vetustá del 15% per le ragioni precedentemente descritte, considerando peraltro che il campione preso in esame si riferisce ad immobili di epoca piú recente.

Il valore di mercato del locale commerciale aggiornato risulta pari a: **673,00 €/mq**

I valori di mercato indicati in perizia dalla CTU relativi ai magazzini, uffici, ripostigli e soffitte risultano congrui con i prezzi medi di mercato da me individuati. Di seguito si riporta



quindi la tabella, indicata in perizia dalla CTU, aggiornata secondo i valori di mercato sopra esposti.

identificazione catastale attuale fg 18	destinazione	sup. Commerciale TOT (mq)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
m.n. 883 sub. 4 (abitato da  )	appartamento	147,00	€ 715,00	€ 105.105,00	€ 105.000,00
m.n. 1883 sub. 3 	appartamento	147,00	€ 715,00	€ 105.105,00	€ 105.000,00
m.n.1883 sub. 7	negozio	164,00	€ 673,00	€ 110.372,00	€ 110.000,00
m.n.1883 sub. 8	magazzino	279,00	€ 350,00	€ 97.650,00	€ 130.000,00
	uffici-bagni	25,00	€ 450,00	€ 11.250,00	
	rip. interrato	102,00	€ 200,00	€ 20.400,00	
m.n. 1883 sub. 9	Soffitta	140,00	€ 210,00	€ 29.400,00	€ 30.000,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 480.000,00</b>

Si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità dell'intero complesso immobiliare sia pari a **€ 480.000,00**

Verona, li 14.09.2021

IL CONSULENTE TECNICO DI PARTE  
(geom. laureato Mattia Preto)

