

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nota CTU

Nella procedura esecutiva n° 252/2021 R.E.I., G.E. Dott. Attilio Burti,
promossa da

contro

La scrivente Arch. Silvia Martini, in qualità di CTU nominata in data 14.09.2021 dal G.E. per la procedura in epigrafe, vista l'istanza depositata dal professionista delegato della vendita del 17.10.2023 ed il conseguente visto del G.E. Dott. Burti, come peraltro fatto in precedenza, ribadisce che l'unico documento ufficiale con valore legale che possa testimoniare eventuali variazioni della normativa urbanistica relativa ai terreni oggetto della presente esecuzione è il CDU, che viene emesso, su espressa richiesta, da parte del Comune competente.

Se si vuole avere una situazione aggiornata è quindi indispensabile richiedere un CDU aggiornato, proprio come fatto in precedenza dal perito estimatore e successivamente dal professionista delegato.

A margine di quanto sopra esposto, il perito estimatore rileva come ad oggi il nuovo Piano degli Interventi del Comune di Pastrengo risulti soltanto adottato e NON approvato dalle autorità competenti e dalla Giunta Comunale. La prassi vorrebbe che, in questa fase di

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



passaggio da uno strumento urbanistico all'altro, sia buona norma tenere in considerazione sempre la norma più stringente tra le due.

Essendo ora consultabile dal sito web del Comune di Pastrengo la documentazione del PI adottato, come mostra l'allegato estratto della tavola di zonizzazione, appare che l'area oggetto di stima possa oggi ricadere totalmente in "zona agricola E1" e non sia più prevista, in una porzione di detta area, la precedente funzione definita dal PRG "zona verde per lo sport ed il tempo libero di interesse pubblico F5". Se il PI verrà approvato senza modifiche per i terreni oggetto di stima, la destinazione d'uso dal punto di vista degli strumenti urbanistici cambierà parzialmente, ma dal punto di vista della stima e dell'uso effettivo attuale e previsto per l'area nulla cambia, dal momento in cui ai terreni fu proprio assegnato il valore dei terreni agricoli.

Ciò detto, il perito estimatore ribadisce che, ai fini della determinazione della destinazione urbanistica di un'area in un ben determinato momento, lo strumento predisposto è il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si invita a richiedere al Comune in caso di necessità.

Verona, 23 ottobre 2023

Il C.T.U.

Dott.ssa Arch. Silvia Martini

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvieta.martini@libero.it cell. 3496992438

