

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale [redacted] con sede in [redacted]
 codice fiscale [redacted]
 Giudice Delegato: dott. Bruno CASCIARRI.
 Curatore: dott. Giuliano CALDO.
 Tribunale di Treviso, [redacted] RG. n. 29/2025.

PERIZIA TECNICA

per individuazione, descrizione e verifica dello stato complessivo del bene immobile in proprietà di [redacted] con sede in [redacted] sito in Comune di ODERZO (TV), Via ai Franzeri.

A seguito incarico ricevuto dal Curatore dott. Giuliano CALDO, con studio professionale in Oderzo (TV) – Riviera Mons. Visintin n. 9, il sottoscritto Pio Pasqualetto geometra con studio corrente in Oderzo (TV) - Via Spinè n. 17, libero professionista regolarmente iscritto - dal 1985 - alla posizione n° 2159 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso, in data 14/07/2025 s'è recato in sopralluogo per prendere visione dell'immobile oggetto della presente perizia. Ha poi assunto le debite informazioni, effettuato le attinenti visure presso gli uffici pubblici preposti, eseguito - per quanto possibile - le verifiche e ricognizioni del caso al fine di relazionare circa la situazione giuridica ed effettiva del bene sotto descritto - nello stato e grado in cui si trova - a buona evasione del mandato affidatogli.

Ubicazione e descrizione sintetica dell'immobile.

Trattasi di bene immobile in piena proprietà di [redacted], ubicato in Comune di ODERZO (TV) - frazione Fratta - con accesso dalla strada comunale Via ai Franzeri, a mezzo perpetuata servitù di passaggio sul confinante mappale 189.
 Si configura come modesto appezzamento di terreno di forma triangolare, ricadente fuori dal centro abitato, a circa 2,5 km dal centro comunale di Oderzo.

Identificazione catastale.

L'immobile oggetto della presente perizia è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni: Comune di ODERZO (F999A), foglio 7, **particella 11**, semin. arbor. di cl. 4[^], superf. 1.125 m², deduz. A2, R.d. € 6,36, R.a. € 3,49. L'intestazione catastale di quanto sopra censito è:
 [redacted] (CF [redacted]) con sede in Cessalto (TV), proprietà per 1/1; e risulta correttamente aggiornata.

A corredo di quanto sopra vengono allegati:

- ✓ estratto di mappa catastale;
- ✓ visura catastale per soggetto;
- ✓ visura catastale storica per immobile.

Confini.

[redacted]

L'immobile su identificato confina con (da nord in senso orario): mappale 189, strada pubblica (S.R. n. 53), mappale 1084; tutti del Foglio 7 mappa terreni.

In loco: il confine nord dell'area in esame è ben definito da asse fosso; quello a sud - con la strada regionale - non è ben delineato ancorché pure ricadente su fosso; quello ad ovest (da dove si accede) non risulta immediatamente identificabile in quanto non fisicamente materializzato.

Destinazione e parametri urbanistici.

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, attualmente - nel Comune di Oderzo - vige il "Piano degli Interventi n. 3 - Variante n. 9", ove l'area in esame è classificata come "Area non pianificata ex art. 33 L.R. 11/04". Ciò in quanto faceva parte di una Scheda Urbanistica di Orientamento Progettuale (SUOP), non riconfermata dopo i cinque anni di validità, e quindi dichiarata decaduta. Con ciò, risultando ora *non pianificata*, ai sensi dell'art. 33, comma 2 della L.R. n. 11/2004, in tale area sono consentiti i soli interventi ammessi per la *zona agricola*.

Tuttavia, con deliberazione n. 4 del 27/01/2025, del medesimo Piano degli Interventi n. 3 è stata *adottata* - ma non ancora approvata - anche la "Variante n. 10", che classifica l'ambito in argomento in:

- *E - zona agricola*, regolamentata dall'art. 49 delle Norme Tecniche Operative;
- *Fascia di rispetto stradale*, disciplinata dall'art. 69 N.T.O..

Si soggiace pertanto al *regime di salvaguardia urbanistica* dove, fino all'approvazione definitiva dell'ultima Variante, prevalgono le norme più restrittive tra strumento urbanistico *vigente* e strumento urbanistico *adottato*.

Nel caso di specie si registra una sostanziale equiparazione delle suddette due situazioni urbanistiche che, ancorché sul terreno in oggetto già non si rilevi costruzione alcuna, lo rendono di fatto inedificabile.

Circa l'aspetto idrogeologico, secondo il vigente "Piano Gestione Rischio Alluvioni" dell'*Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali*, il sito di cui trattasi è mappato in area a pericolosità idraulica moderata (P1) e in classe di rischio idraulico medio (R2).

Diritti reali e provenienza degli immobili, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La piena proprietà dell'immobile in esame appartiene a:

██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████

Ciò, in base alle consultazioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di TREVISO - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, accade in forza di:

- atto di COMPRAVENDITA rep. n. 81570 stipulato in data 16/09/2005 dal notaio Pietro PELLIZZARI di Valdobbiadene, trascritto a Treviso il 12/10/2005 ai n.ri 27232 part. e 45513 gen.;

dalla lettura di tale titolo di provenienza non traspare alcuna particolare annotazione.

Sulla scorta della stessa ispezione ipotecaria, eseguita sia per codice fiscale che per specifico immobile, a carico del suddetto soggetto intestatario e della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, grava la seguente *trascrizione contro*:

- ✓ SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE ██████████ emessa dal TRIBUNALE DI TREVISO in data 17/03/2025, trascritta a Treviso in data 10/06/2025 ai n.ri 15448 part. e 21802 gen., ██████████

██████████

██████████

Nonché la seguente *iscrizione* ancora attiva:

- ✓ IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Treviso in data 28/11/2023 ai n.ri 6477 part. e 43949 gen., [redacted] cod. fisc. [redacted] per la somma totale di € 90.821,26 - di cui capitale € 45.410,63, derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETTERA GG-QUATER D.L. N. 70/2011).

A corredo di quanto sopra vengono allegati:

- ✓ *elenco sintetico delle formalità* derivante da ispezione ipotecaria a nome [redacted] con sede in [redacted]
- ✓ *elenco sintetico delle formalità* derivante da ispezione ipotecaria per specifico immobile.

Descrizione e consistenza degli immobili.

L'appezzamento agricolo in esame si presenta con giacitura pianeggiante, forma triangolare, terreno di origine alluvionale a medio impasto. Come accennato è accessibile dal termine della strada comunale Via ai Franzeri, a mezzo consolidata servitù di passaggio sul confinante mappale 189.

Detto appezzamento sviluppa una superficie catastale di 1.125 m², tare comprese.

Attualmente appare incolto ed in stato di semi-abbando. Presenta una minima parte inghiaziata in prossimità del confine ovest. Data la particolare configurazione e modesta estensione, difficilmente si presterebbe ad un'eventuale lavorazione colturale meccanizzata. Quindi, pur dotato di normale possibilità irrigua, si pensa possa essere mediamente produttivo (in senso agricolo) solo nell'ipotesi di annessione al fondo confinante (mappale 189), previa tombamento dell'interposto scolo.

A maggior definizione di quanto su descritto viene allegata documentazione fotografica.

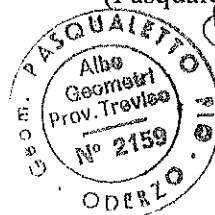
Disponibilità degli immobili.

In base al sopralluogo eseguito l'immobile in argomento risulta normalmente accessibile e libero da costruzioni e/o altro. Tuttavia in fase di sopralluogo, notando che il limitrofo lotto edificato (mappale 1084), è fra l'altro per un breve tratto delimitato da una recinzione leggera e potenzialmente amovibile; onde evitare improvvisi accessi di mezzi pesanti ad esso, con parziale transito - non autorizzato e non giustificato da alcuna servitù - sul bene qui periziato, si consiglia di apporre idonei cartelli di "divieto di passaggio" od altre misure di tutela.

Spera così il sottoscritto di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, con riserva di eventuali integrazioni.

Oderzo, 09/09/2025

il tecnico periziante
(Pasqualetto geom. Pio)



Pio Pasqualetto

Allegati:

- allegato 1 di 3 - *documentazione catastale;*
- allegato 2 di 3 - *documentazione ipotecaria;*
- allegato 3 di 3 - *documentazione fotografica.*

[redacted]

studio tecnico
pasqualetto geom. pio

31046 oderzo (tv) via spina 17
c.f. p.
tel-fax 0422.712686
p.pasqualetto@libero.it

Oderzo, li 30/03/2026

Spettabile *Curatela* della
"Liquidazione Giudiziale"
con sede in

Oggetto: **VALUTAZIONE DI CONGRUITA'**
Liquidazione Giudiziale n. 29/2025 RG Tribunale di Treviso.

In data 26/03/2026 ho ricevuto dal Tribunale di Treviso, copia della *offerta irrevocabile di acquisto* dell'appezzamento di terreno sito in Oderzo (TV) - frazione Fratta - Via ai Franzeri, in proprietà di , dichiarata in Liquidazione Giudiziale dal Tribunale di Treviso con sentenza , RG. n. 29/2025.

L'offerta risulta prodotta , c.f. residente in per un importo di € 3.000,00 (euro tremila/00) più oneri procedurali/fiscali di legge. Mi si incarica di valutarne la congruità.

Considerato

- che detto appezzamento per: estensione modesta (1.125 m²); forma (triangolare); localizzazione circoscritta (accessibile a mezzo servitù); difficilmente si presterebbe ad un'eventuale lavorazione colturale meccanizzata, né si possono in esso prevedere utilizzi diversi da quelli marginali o pertinenziali. Pertanto risulterebbe, di fatto, appetibile alle sole proprietà confinanti, pur con le intrinseche limitazioni;
- che comunque la vendita dell'immobile di cui trattasi avverrà tramite *procedura competitiva*, con possibilità di aumento del prezzo di assegnazione in caso di rilanci.

Ciò considerato

il sottoscritto perito ritiene **congruo** l'importo offerto di € 3.000,00 da assumersi come *prezzo base* ai fini della vendita dell'appezzamento sito in Fratta di ODERZO (TV) - Via ai Franzeri.

Distinti saluti.

il perito
(Pio Pasqualetto geom.)

