TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 21/2026

- OMISSIS -

Giudice Delegato
Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore
Avv. Marina Gorgone

LOTTO B

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Trabia
(foglio 15, particella 202)

Consulente: ing. Alessandro Benigno

Via Gen. Streva n. 21, 90143 - Palermo – tel/fax. 091 7731889 – cell. 340 4844685
E-mail: alessandrobenigno@abingegneria.it – PEC: alessandro.benigno@ingpec.eu

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO B

3.1-B TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è un terreno non edificabile ubicato al di fuori del centro abitato del Comune di Trabia (PA), in contrada Burgio. Il terreno è identificato al N.C.T. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Ubicazione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita
15	202	Contrada Burgio s.n.c.	Uliveto	4	952 mq	R.D. € 4,33 R.A. € 4,18
			Seminativo	3	1.034 mq	R.D. € 4,54 R.A. € 1,34

L'unità immobiliare è catastalmente intestata alla sig.ra - OMISSIS - per la quota di 1/1.

3.2-B ACCESSI E CONFINI

L'appezzamento di terreno è ubicato nel territorio rurale del Comune di Trabia, in contrada Burgio (coordinate geografiche 37.971613, 13.630609), in prossimità della diga Rosamarina. Questo risulta accessibile mediante strade pubbliche, interpoderali, a loro volta accessibili dalla strada provinciale SP6.

Il terreno confina con proprietà aliene. In particolare, questo confina a nord-est con la particella 1117 (edificata), a sud-est con la particella 203 (non edificata), a sudovest con la particella 1266 (edificata) ed a nord-ovest con la particella 1143 (edificata). Si osserva che la stradella interpoderale per l'accesso al terreno è ubicata sul lato nord-ovest (lato particella 1143).

3.3-B DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto è ubicato in una zona rurale del territorio di Trabia, in contrada Burgio. Questo è raggiungibile mediante strade interpoderali accessibili dalla strada

provinciale SP6 (nel percorso non sono state riscontrate targhe e/o indicazioni relative al chilometro di percorrenza – coordinate geografiche 37.971613, 13.630609).

Si osserva che non è stato possibile accedere al terreno, ma lo stesso è stato osservato solamente dalla stradella interpoderale (lato nord-ovest del terreno).

Il terreno è ubicato in una zona collinare, tuttavia lo stesso si presenta ripianato mediante la realizzazione di muri di sostegno perimetrali che costituiscono anche i confini dello stesso. Questo è caratterizzato dalla presenza di essenze arboree perimetrali, mentre la porzione centrale è ripulita dalla vegetazione. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di alcuni materiali ed attrezzature edili ricoverati nel terreno stesso e, secondo le informazioni acquisite nel corso del sopralluogo, verosimilmente appartenenti ai proprietari della particella 1117. Lungo la stradella interpoderale il terreno è delimitato, in generale, da un cordolo e da rete metallica, parzialmente diruta.

3.4-B PERTINENZE E ACCESSORI

Il terreno non gode di pertinenze e/o accessori.

3.5-B STATO DI CONSERVAZIONE

Il terreno, al momento del sopralluogo, si presentava pulito e privo di vegetazione di tipo spontaneo, sebbene con presenza di alcuni materiali ed attrezzature edili che, secondo le informazioni acquisite nel corso del sopralluogo, risultano verosimilmente appartenenti ai proprietari della particella 1117.

3.6-B DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il terreno non gode di dotazioni condominiali.

3.7-B CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il terreno in oggetto è ubicato in una zona rurale del territorio di Trabia, in contrada

Burgio.
Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trabia risulta che il terreno è ubicato in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo, ovvero "*… parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo*".
Tali aree sono disciplinate dall'art. 19 delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale del Comune di Trabia, approvate con D.A. n. 43 del 27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979. È inoltre indicato che il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, di al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e ss.mm.ii.

3.8-B STATO DI POSSESSO

Il terreno in oggetto risultava, al momento del sopralluogo, libero e non utilizzato, a meno del ricovero di alcuni materiali ed attrezzature edili che, secondo le informazioni acquisite nel corso del sopralluogo, risultano verosimilmente appartenenti ai proprietari della particella 1117.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è pervenuto alla sig.ra - OMISSIS - mediante atto di compravendita del 14/12/2006 al rogito del notaio Maria Sanfilippo (rep. n. 11413 – raccolta n. 5508). Non sono noti gli estremi della corrispondente nota di trascrizione.

3.9-B FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come già accennato, dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trabia risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo, ovvero "*… parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo*". Tali aree sono disciplinate dall'art. 19 delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale del Comune di Trabia, approvate con D.A. n. 43 del

27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979. È inoltre indicato che il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, di al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e ss.mm.ii.

Dalla documentazione in atti non risultano altre formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

3.10-B STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è pervenuto alla sig.ra - OMISSIS - mediante atto di compravendita del 14/12/2006 al rogito del notaio Maria Sanfilippo (rep. n. 11413 – raccolta n. 5508). Non sono noti gli estremi della corrispondente nota di trascrizione.

Al dante causa la piena proprietà del bene era pervenuta mediante atto di compravendita del 14/02/1994 al rogito del notaio Francesco Candioto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 16/03/1994 ai nn. 10564/7637.

3.11-B REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

I terreni sono ubicati in un'area esterna al centro abitato del Comune di Trabia. Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trabia risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo, ovvero "*… parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo*".

Tali aree sono disciplinate dall'art. 19 delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale del Comune di Trabia, approvate con D.A. n. 43 del 27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979. È inoltre indicato che il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, di al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e ss.mm.ii.

Sulla scorta di quanto esposto risulta pertanto che il terreno non può considerarsi edificabile, a meno di una lievissima volumetria disponibile a supporto dell'attività agricola (densità fondiaria di 0,03 mc/mq). Dal momento che sul terreno di cui sopra

non è stata riscontrata la presenza di manufatti edilizi stabili risulta che il terreno non presenta difformità dal punto di vista edilizio – urbanistico.

3.12-B CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Considerato che il terreno ricade in zona agricola, ed ha una dimensione tale da poter al massimo edificare, sempre per soli usi agricoli, poco meno di 60 mc, ovvero (considerando una costruzione di altezza di 3 metri complessivi) poco meno di 20 mq, tenuto peraltro conto del distacco dai confini previsto dalle N.T.A. si considera un "*valore unitario lordo medio*" di 3,00 €/mq.

3.13-B SUPERFICIE

Sulla scorta di quanto indicato nella visura catastale storica risulta che il terreno si estende su una superficie di 1.986 mq.

3.14-B STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	3,00 €/mq
Superficie commerciale:	1.986 mq
Valutazione dell'immobile:	3,00 €/mq x 1.986 mq = € 5.958,00

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato, è stimato pari ad **€ 6.000,00.**