

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Beni N° 01,08** - Terreno ubicato a Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+400, Fg. 11 p.lle 62 e 1492

### DESCRIZIONE

Terreno in Territorio di Bolognetta individuato in catasto al Fg. 11, p.lle 62 e 1492 (non contigue). Entrambi i terreni, di forma trapezoidale, risultano situati lungo la Strada Statale 121 "Cataneese" precisamente al km 240+400 circa e risultano essere interclusi.

Hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 7.181. Sono in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente).

Stante il carattere di fondo intercluso si precisa che l'aggiudicatario dovrà intraprendere un'iniziativa (coatta o concordata) per avere accesso dalla viabilità pubblica che attualmente è rappresentata da una delle due seguenti alternative:

a) dalla la S.P. 77, attraverso terreni liberi alieni (p. es. Misilmeri Fg. 45 p.la 253 escluso dalla procedura), su cui esiste già un varco d'accesso recintato sulla S.P. 77 anzidetta;

b) dalla S.S. 121, mediante un varco da realizzare sul terreno Bolognetta Fg. 11 p.la 1492 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), esclusa dalla procedura. Sarà necessario, in questo caso, acquisire altresì i pareri degli enti interessati.

Alla luce di queste considerazioni si ipotizza un deprezzamento (v. paragrafo stima) dovuto alla minore appetibilità rispetto a terreni immediatamente accessibili dalla via pubblica.

Entrambi i terreni sono parzialmente recintati, non hanno coltivazioni di nessun genere ed al momento del sopralluogo risultavano abbandonati e ricoperti da essenze erbacee spontanee.

### TERRENI IN BOLOGNETTA (Fg. 11) E MISILMERI (Fg. 45)



LEGENDA:  
- Lotto 1  
- Lotto 2  
- Lotto 19  
- Particelle estranee (in funzione all'accesso ai lotti)  
- Particelle estranee

PLANIMETRIA GENERALE



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono in regime di comunione legale mentre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

L'intero appezzamento (con interposto tratto della vecchia strada ferrata) confina a nord con le p.lle 179 e 1464, a sud con p.lle 180 e 189, a est con la S.S. 121 (tutto nel Fg. 11 del comune di Bolognetta) ed a ovest con le p.lle 253 e 1551 del foglio di mappa 45 del comune di Misilmeri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile p.lla 62	6151,00 mq	6151,00 mq	1	6151,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile p.lla 1492	1030,00 mq	1030,00 mq	1	1030,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7181,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7181,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



I beni NCT fg. 11 part. 62, part. 178, part. 179 e part. 333, sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 08/03/1988.

Il bene NCT fg. 11 part. 1492 è stato originato con FRAZIONAMENTO del 14/12/2005 Pratica n. PA0332651 in atti dal 14/12/2005 (n. 332651.1/2005) dalla part. 63 di mq. 2962.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	62				Seminativo	2	006151 mq			
11	1492				Seminativo	2	001030 mq			

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

I terreni si presentano in buono stato anche se con presenza di vegetazione spontanea.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) Testamento olografo pubblicato Notaio Costamante in data 25/11/13, trascritto in data 10/12/13 nn. 41593/55668 quale acquisto di legato;

2) atto di compravendita rogito notaio Du Chaliot in data 23/06/06, trascritto il 03/07/06 nn. 21880/42030, per il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di BOLOGNETTA (PA) censito al NCT fg. 11 part. 62 nat. T are 61.51 e NCT fg. 11 part. 1492 nat. T are 10.30;

3) atto di divisione rogito notaio Triolo in data 26/05/76, trascritto il 12/06/76 nn. 16343/19491, ex p.lla 63



(superiore al ventennio).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

3) Iscrizione nn. 3418/26575 del 10 luglio 2017 – Ipoteca giudiziale  
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo in data 9 giugno 2017, numero 3735 di repertorio

A favore:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

4) Trascrizione nn. 34328/44532 del 10 ottobre 2019 – Ordinanza di sequestro conservativo  
Atto giudiziario del Tribunale di Palermo in data 13 settembre 2019, numero 9011 di repertorio

A favore:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

5) Trascrizione nn. 2651/3229 del 19 gennaio 2024 – Verbale di pignoramento immobili  
Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Termini in data 12 dicembre 2023, numero 2249 di repertorio

A favore:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n. 1 del 06/05/2015 con ratifica dell'esecutività da parte della Commissario ad Acta del 01/09/2023. L'u.i. rientra in zona urbanistica D2 di completamento degli insediamenti artigianali-commerciali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO 1

- Beni N° 01,08** - Terreno ubicato a Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+400, Fg. 11 p.lle 62 e 1492  
Terreno in Territorio di Bolognetta individuato in catasto al Fg. 11, p.lle 62 e 1492 (non contigue). Entrambi i terreni, di forma trapezoidale, risultano situati lungo la Strada Statale 121 "Catanese" precisamente al km 240+400 circa e risultano essere interclusi. Hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 7.181. Sono in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente). Stante il carattere di fondo intercluso si precisa che l'aggiudicatario dovrà intraprendere un'iniziativa (coatta o concordata) per avere accesso dalla viabilità pubblica che attualmente è rappresentata da una delle due seguenti alternative: a) dalla la S.P. 77, attraverso terreni liberi alieni (p. es. Misilmeri Fg. 45 p.la 253 escluso dalla procedura), su cui esiste già un varco d'accesso recintato sulla S.P. 77 anzidetta; b) dalla S.S. 121, mediante un varco da realizzare sul terreno Bolognetta Fg. 11 p.la 1492 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), esclusa dalla procedura. Sarà necessario, in questo caso, acquisire altresì i pareri degli enti interessati. Alla luce di queste considerazioni si ipotizza un deprezzamento (v. paragrafo stima) dovuto alla minore appetibilità rispetto a terreni immediatamente accessibili dalla via pubblica. Entrambi i terreni sono parzialmente recintati, non hanno coltivazioni di nessun genere ed al momento del sopralluogo risultavano abbandonati e ricoperti da essenze erbacee spontanee.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 1492, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 215.430,00

Per i terreni in zona di completamento degli insediamenti artigianali e commerciali (D2) si è rilevato un valore unitario medio di 60 €/mq. Tuttavia stante il carattere di fondo intercluso e le relative difficoltà di avere accesso da strada pubblica, considerata la maggiore incidenza delle opere accessorie alle edificazioni in appezzamenti di dimensioni ridotte, si ritiene congruo un abbattimento del 50%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Beni N° 01,08</b> - Terreno Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+400, Fg. 11 p.lle 62 e 1492	7181,00 mq	30,00 €/mq	€ 215.430,00	100,00%	€ 215.430,00
Valore di stima:					€ 215.430,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 25%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spese per cancellazione delle formalità	623,00	€

**Valore finale di stima: € 161.000,00**



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Beni N° 01,08** - Terreno ubicato a Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+400, Fg. 11 p.lle 62 e 1492  
Terreno in Territorio di Bolognetta individuato in catasto al Fg. 11, p.lle 62 e 1492 (non contigue). Entrambi i terreni, di forma trapezoidale, risultano situati lungo la Strada Statale 121 "Catanese" precisamente al km 240+400 circa e risultano essere interclusi. Hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 7.181. Sono in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente). Stante il carattere di fondo intercluso si precisa che l'aggiudicatario dovrà intraprendere un'iniziativa (coatta o concordata) per avere accesso dalla viabilità pubblica che attualmente è rappresentata da una delle due seguenti alternative: a) dalla la S.P. 77, attraverso terreni liberi alieni (p. es. Misilmeri Fg. 45 p.la 253 escluso dalla procedura), su cui esiste già un varco d'accesso recintato sulla S.P. 77 anzidetta; b) dalla S.S. 121, mediante un varco da realizzare sul terreno Bolognetta Fg. 11 p.la 1492 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), esclusa dalla procedura. Sarà necessario, in questo caso, acquisire altresì i pareri degli enti interessati. Alla luce di queste considerazioni si ipotizza un deprezzamento (v. paragrafo stima) dovuto alla minore appetibilità rispetto a terreni immediatamente accessibili dalla via pubblica. Entrambi i terreni sono parzialmente recintati, non hanno coltivazioni di nessun genere ed al momento del sopralluogo risultavano abbandonati e ricoperti da essenze erbacee spontanee.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 1492, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n. 1 del 06/05/2015 con ratifica dell'esecutività da parte della Commissario ad Acta del 01/09/2023. L'u.i. rientra in zona urbanistica D2 di completamento degli insediamenti artigianali-commerciali.

**Prezzo base d'asta: € 161.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.000,00**

Beni N° 01,08 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+400, Fg. 11 p.lle 62 e 1492		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 1492, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	7181,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni si presentano in buono stato anche se con presenza di vegetazione spontanea.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno in Territorio di Bolognetta individuato in catasto al Fg. 11, p.lle 62 e 1492 (non contigue). Entrambi i terreni, di forma trapezoidale, risultano situati lungo la Strada Statale 121 "Catanese" precisamente al km 240+400 circa e risultano essere interclusi. Hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 7.181. Sono in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente). Stante il carattere di fondo intercluso si precisa che l'aggiudicatario dovrà intraprendere un'iniziativa (coatta o concordata) per avere accesso dalla viabilità pubblica che attualmente è rappresentata da una delle due seguenti alternative: a) dalla la S.P. 77, attraverso terreni liberi alieni (p. es. Misilmeri Fg. 45 p.lla 253 escluso dalla procedura), su cui esiste già un varco d'accesso recintato sulla S.P. 77 anzidetta; b) dalla S.S. 121, mediante un varco da realizzare sul terreno Bolognetta Fg. 11 p.la 1492 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), esclusa dalla procedura. Sarà necessario, in questo caso, acquisire altresì i pareri degli enti interessati. Alla luce di queste considerazioni si ipotizza un deprezzamento (v. paragrafo stima) dovuto alla minore appetibilità rispetto a terreni immediatamente accessibili dalla via pubblica. Entrambi i terreni sono parzialmente recintati, non hanno coltivazioni di nessun genere ed al momento del sopralluogo risultavano abbandonati e ricoperti da essenze erbacee spontanee.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

