

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Beni N° 02, 13** - Terreno ubicato a Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+500, Fg. 11 p.lla 178

DESCRIZIONE

Terreno in Territorio di Bolognetta individuato in catasto al Fg. 11, p.lla 178.

Fa parte del lotto spezzone di terreno (secondario) non contiguo ricadente in territorio di Misilmeri (c.da Balistreri) individuato in catasto al Fg. 45, p.lla 1560. Tale terreno anche se non contiguo (ma nelle vicinanze) viene ritenuto funzionale alla fruibilità del terreno principale (p.lla 178) per le considerazioni di cui appresso.

L'appezzamento principale, di forma trapezoidale, risulta situato lungo la Strada statale 121 "Catanesa" precisamente al km 240+500 circa e risulta essere intercluso. Ha un'estensione catastale pari a mq 2.268. E' in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente).

La striscia in territorio di Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560 ha un'estensione catastale pari a mq 188. E' pianeggiante e si presenta in parte in battuto di cemento ed in parte in sterrato. Condivide un varco d'accesso, sulla SP 77, con la p.lla 1557.

Stante il carattere di fondo intercluso della p.lla 178 di Bolognetta 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.lle 1557, 1468, 1082 esclusi dalla procedura), col contributo della striscia di terreno già citata (Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560) 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 libero alieno (p.es. Bolognetta Fg. 11 p.lla 1466 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), escluse 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)



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'appezzamento principale (Bolognetta Fg. 11 p.lla 178) confina: a Nord con la p.lla 280, a Sud con la p.lla 333 (entrambe Bolognetta Fg. 11) di proprietà degli esecutati, ad Ovest con le p.lle 1468 e 1082 del Fg. 45 di Misilmeri, di proprietà degli esecutati, e ad Est con particelle indistinte che rappresentano il vecchio tracciato di una strada comunale (ormai inesistente), di proprietà del Comune di Bolognetta.

La striscia di terreno accessorio (Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560) confina a Nord e ad Est con la p.lla 1559, a Sud con p.lla 1557 (entrambe Misilmeri Fg. 45), a Ovest con la SP 77.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Fg. 11 p.lla 178 di Bolognetta	2268,00 mq	2268,00 mq	1	2268,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Fg. 45 p.lla 1560 di Misilmeri	188,00 mq	188,00 mq	1	188,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2456,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2456,00 mq		

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. 45 part. 1560 è stato originato con FRAZIONAMENTO del 01/10/2007 Pratica n. PA0510821 in atti dal 01/10/2007 (n. 510821.1/2007) dalla part. 1069 di mq. 1210.

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	178			Bolognetta	Seminativo	2	002268 mq			



45	1560		Misilmeri	Seminativo	2	000188 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.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La P.lla 1560 del Fg. 45 di Misilmeri è gravata da servitù di passaggio, anche con autoveicoli e per una lunghezza di 25 m a partire dalla SP 77, a favore del fondo p.lla 1069 del Fg. 45 di Misilmeri (e particelle derivate).

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.

A) P.lla 178 Fg. 11 di Bolognetta:

- 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 21/01/05, trascritto il 18/02/05 nn. 5145/8403, per il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di BOLOGNETTA (PA) censito al NCT fg. 11 part. 178 nat. T are 22.68;
- 3) verbale di conciliazione/transazione della II sezione del Tribunale di Palermo in data 07/11/1950 cron. 17192 rep. 9952, registrato il 09/12/1950 al numero 3037 riguardante l'immobile in comune di BOLOGNETTA (PA) censito al NCT fg. 11 part. 178 (superiore al ventennio).

B) P.lla 1560 Fg. 45 di Misilmeri:

- 1) atto di permuta rogito notaio Du Chaliot in data 16/11/07, trascritto il 28/11/07 nn. 48430/76469, per il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di MISILMERI (PA) censito al NCT fg. 45 part. 1560 nat. T are 1.88;
- 2) atto di donazione rogito notaio Marino in data 21/02/1997, trascritto il 18/03/1997 nn. 7815/9934, riguardante il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di MISILMERI censito al NCT fg. 45 part.



1069 nat. T are 12.10 (superiore al ventennio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Terreno Bolognetta Fg 11 p.lla 178:

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.

Terreno Misilmeri Fg 45 p.lla 1560:

Decr. Dir. n. 1216/2006 D.R.U. del 18.10.2006 con il quale, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio (pubblicato su G.U.R.S. del 5.1.2007, parte I n. 1). L'u.i. rientra in zona urbanistica E verde agricolo.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 2

- Beni N° 02,13** - Terreno ubicato a Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+500, Fg. 11 p.lla 178
Terreno in Territorio di Bolognetta individuato in catasto al Fg. 11, p.lla 178. Fa parte del lotto spezzone di terreno (secondario) non contiguo ricadente in territorio di Misilmeri (c.da Balistreri) individuato in catasto al Fg. 45, p.lla 1560. Tale terreno anche se non contiguo (ma nelle vicinanze) viene ritenuto funzionale alla fruibilità del terreno principale (p.lla 178) per le considerazioni di cui appresso. L'appezzamento principale, di forma trapezoidale, risulta situato lungo la Strada statale 121 "Cataneese" precisamente al km 240+500 circa e risulta essere intercluso. Ha un'estensione catastale pari a mq 2.268. E' in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente). La striscia in territorio di Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560 ha un'estensione catastale pari a mq 188. E' pianeggiante e si presenta in parte in battuto di cemento ed in parte in sterrato. Condivide un varco d'accesso, sulla SP 77, con la p.lla 1557. Stante il carattere di fondo intercluso della p.lla 178 di Bolognetta 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.lle 1557, 1468, 1082 esclusi dalla procedura), col contributo della striscia di terreno già citata (Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560) 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 libero alieno (p.es. Bolognetta Fg. 11 p.lla 1466 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), escluse 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. 178, Zc. Bolognetta, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 1560, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 73.680,00

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%. Lo stesso prezzo unitario può applicarsi alla striscia di terreno secondario in zona E del territorio di Misilmeri, in quanto funzionale al terreno principale in zona D2 del comune di Bolognetta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 02,13 - Terreno Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+500, Fg. 11 p.lla 178	2456,00 mq	30,00 €/mq	€ 73.680,00	100,00%	€ 73.680,00
Valore di stima:					€ 73.680,00



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: € 54.500,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Beni N° 02,13** - Terreno ubicato a Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+500, Fg. 11 p.lla 178
Terreno in Territorio di Bolognetta individuato in catasto al Fg. 11, p.lla 178. Fa parte del lotto spezzone di terreno (secondario) non contiguo ricadente in territorio di Misilmeri (c.da Balistreri) individuato in catasto al Fg. 45, p.lla 1560. Tale terreno anche se non contiguo (ma nelle vicinanze) viene ritenuto funzionale alla fruibilità del terreno principale (p.lla 178) per le considerazioni di cui appresso. L'appezzamento principale, di forma trapezoidale, risulta situato lungo la Strada statale 121 "Cataneese" precisamente al km 240+500 circa e risulta essere intercluso. Ha un'estensione catastale pari a mq 2.268. E' in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente). La striscia in territorio di Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560 ha un'estensione catastale pari a mq 188. E' pianeggiante e si presenta in parte in battuto di cemento ed in parte in sterrato. Condivide un varco d'accesso, sulla SP 77, con la p.lla 1557. Stante il carattere di fondo intercluso della p.lla 178 di Bolognetta 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.lle 1557, 1468, 1082 esclusi dalla procedura), col contributo della striscia di terreno già citata (Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560) 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 libero alieno (p.es. Bolognetta Fg. 11 p.lla 1466 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), escluse 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. 178, Zc. Bolognetta, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 1560, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno Bolognetta Fg 11 p.lla 178: 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. Terreno Misilmeri Fg 45 p.lla 1560: Decr. Dir. n. 1216/2006 D.R.U. del 18.10.2006 con il quale, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio (pubblicato su G.U.R.S. del 5.1.2007, parte I n. 1). L'u.i. rientra in zona urbanistica E verde agricolo.

Prezzo base d'asta: € 54.500,00



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

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.500,00

Beni N° 02,13 - Terreno			
Ubicazione:	Bolognetta (PA) - S.S. 121 km 240+500, Fg. 11 p.lla 178		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 178, Zc. Bolognetta, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 1560, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo	Superficie	2456,00 mq
Stato conservativo:	I terreni si presentano in buono stato anche se con presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	<p>Terreno in Territorio di Bolognetta individuato in catasto al Fg. 11, p.lla 178. Fa parte del lotto spezzone di terreno (secondario) non contiguo ricadente in territorio di Misilmeri (c.da Balistreri) individuato in catasto al Fg. 45, p.lla 1560. Tale terreno anche se non contiguo (ma nelle vicinanze) viene ritenuto funzionale alla fruibilità del terreno principale (p.lla 178) per le considerazioni di cui appresso. L'appezzamento principale, di forma trapezoidale, risulta situato lungo la Strada statale 121 "Catanese" precisamente al km 240+500 circa e risulta essere intercluso. Ha un'estensione catastale pari a mq 2.268. E' in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente). La striscia in territorio di Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560 ha un'estensione catastale pari a mq 188. E' pianeggiante e si presenta in parte in battuto di cemento ed in parte in sterrato. Condivide un varco d'accesso, sulla SP 77, con la p.lla 1557. Stante il carattere di fondo intercluso della p.lla 178 di Bolognetta 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.lle 1557, 1468, 1082 esclusi dalla procedura), col contributo della striscia di terreno già citata (Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560) 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 libero alieno (p.es. Bolognetta Fg. 11 p.lla 1466 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), escluse 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.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

