L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco Rio,

Dopo l'udienza tenutasi nel procedimento esecutivo in epigrafe, è stata formulata dal legale del creditore procedente una informale richiesta al sottoscritto perito estimatore di valutare la possibilità di una revisione della formazione dei lotti di vendita, finalizzata alla riduzione del loro numero, nell'ottica di un contenimento dei relativi costi.
La presente relazione costituisce dunque integrazione alla precedente perizia di stima limitatamente all'opzione, che Le sottopongo, di accorpamento dei lotti dal n. 2 al n. 6, restando invariata la formazione del lotto n. 1 e ferme tutte le valutazioni estimative già espresse nella relazione originaria.
La perizia rimarrebbe invariata in quanto i singoli lotti erano stati definiti quale espressione di distinti gruppi omogenei di beni, già autonomamente descritti e stimati per separati capitoli, pertanto l'eventuale loro accorpamento non comporta una attività di revisione dell'elaborato peritale ma semplicemente una sommatoria dei valori a base d'asta già determinati.
Nella perizia originaria gli immobili pignorati erano stati suddivisi in n. 6 lotti distinti sulla base della non contiguità tra i terreni, che non risultano tra loro confinanti, nonché dell'autonomia gestionale dei fondi. Era infatti stata considerata la presenza, per alcuni appezzamenti, di interferenze funzionali legate all'utilizzo di risorse idriche (attingimenti) in parte condivise con familiari del debitore esecutato, circostanza che può incidere sull'appetibilità commerciale dei singoli lotti interessati determinandone una potenziale minore attrattività rispetto ad altri cespiti privi di tali interferenze.
Ciononostante, a seguito della condivisibile richiesta del creditore procedente, finalizzata alla riduzione del numero dei lotti, a semplificare le modalità di vendita ed a ridurre i costi della procedura esecutiva, si rileva che non sussistono elementi tecnici ostativi, essendo tecnicamente possibile procedere all'accorpamento dei lotti dal n. 2 al n. 6 in un unico lotto che assumerà la numerazione di lotto n. 2, restando invariata la formazione del lotto n. 1 comprendente esclusivamente gli immobili pignorati in quota.
Il valore a base d'asta del lotto 2 (ex lotti da 2 a 6) sarà eventualmente pari a 107.800,00 €, rimandando per i dettagli alla perizia ed alle schede di sintesi dei singoli lotti originariamente costituiti.
Il valore a base d'asta di 107.800,00 €, è dato dalla somma dei valori parziali a base d'asta degli originari lotti, già al netto delle spese per le regolarizzazioni, per APE/CDU e comprensivi dell'abbattimento del 15% dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti.

- Terreni siti ad Acate in c.da Macconi, censiti al CT Foglio 53 p.lle 143, 144 e 1500: 26.500,00 €;
- Fabbricato con tettoia esterna pertinenza sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CEU Foglio 53 p.lla 1410 sub 1 e terreno sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CT Foglio 53 p.lla 1409: 38.000,00 €;
- Terreno sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CT Foglio 53 p.lla 333 e fabbricato censito al CEU p.lla 359 sub 1 (fabbricato demolito): 1.000,00 €;
- Fabbricato con area esterna di pertinenza sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CEU Foglio 53 p.lla 1488 sub 2, terreno sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CT Foglio 53 p.lla 95 e fabbricato non censito con veranda coperta di pertinenza sito ad Acate in c.da Macconi, ricadente all'interno della p.lla 95: 36.000,00 €;
- terreno sito ad Acate in c.da Macconi, censito al CT Foglio 53 p.lla 153: 6.300,00 €.

Si riporta di seguito l'inquadramento dei terreni accorpati tutti sotto il lotto 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con osservanza
Comiso, lì 20/05/2026

F.to l'Esperto
Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto

Federico Piccitto – Ingegnere e Architetto Pianificatore Territoriale
Ordine degli Ingegneri di Ragusa n. 1484 - Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Ragusa n. 773
federico.piccitto@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009