



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezzapostale.it

Studio tecnico

Dottor agronomo Paolo LA CAVA

Via Perugia, 51

71036 Lucera (FG)

Via Goito, 8

71017 Torremaggiore

cell. 335/6874868

e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DOTTORESSA STEFANIA RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

AQUI SPV S.R.L

VS

N° 160/2021 R.G.E.I.

RISPOSTA OSSERVAZIONI

ALLEGATI

TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

In data 11 febbraio 2024 il GE dottoressa Rignanese disponeva che il sottoscritto depositasse un'integrazione al proprio elaborato peritale, nel quale si tenesse conto delle osservazioni formulate dall'avvocato del Creditore Procedente. Per rispondere al dettato del Giudice ho fatto richiesta di documentazione al comune di Apricena in data 23 gennaio 2024 (avevo già ricevuto le osservazioni del Creditore Procedente) e, non avendo avuto alcuna risposta, nuovamente in data 28 agosto 2024.

In data 29 gennaio ho già depositato una versione della mia perizia modificata ed emendata. Infatti, analizzando le osservazioni dell'Avvocato del Creditore Procedente avevo rilevato un errore materiale nella stesura del mio primo elaborato peritale.

Di seguito andrò a rispondere in modo puntuale alle ulteriori osservazioni formulate dal Legale del Creditore Procedente.

Nella memoria depositata dallo studio Patroni Griffi del 12 gennaio 2024, nella sezione edilizia, al punto uno mi si chiede: se *“l'azzeonamento urbanistico rilevato nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto del 2008 sia invariato, sulla base dello strumento urbanistico attuale”*.

Da quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica ottenuto dal Comune di Apricena, **allegato al n 1**, l'area sottoposta al presente giudizio, dove sono state realizzate due costruzioni, in catasto al foglio 40 particella **623** (ex 486-491) e **625** (ex472), ricade in zona **B1** e **B2**. In particolar modo la particella **623** è inclusa nella zona **B1** per il **14,34%** e



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

nella zona **B2** per il **85,66%**. La particella **625** è inclusa nella zona **B1** per il **71,02%** e nella zona **B2** per il **28,98%**.

La zona **B1** è regolata dai seguenti indici **IF=5mc/mq**, **Hm=10,20 ml**, **P=1mq/10mc**.

La zona **B2** è regolata dai seguenti indici **IF=3mc/mq**, **Hm=10,20 ml**, **P=1mq/10mc**,
Dc=Hm/2, **Df=Hm**.

La volumetria, sulle particelle **623** e **625**, è stata, ad oggi, già completamente realizzata, in forza di due licenze edilizie (cfr Perizia depositata). La volumetria già realizzata rispetta i vincoli dello strumento urbanistico vigente all'epoca, che comunque prevedeva indici diversi da quello attuale.

Al secondo punto si richiede: *“In che modo sia possibile portare a termine le opere di costruzione (i PDC del 2008 sono scaduti), definendo iter e relativi costi, confrontandosi eventualmente con il Comune di Apricena.”*

Anche su questo punto ho interrogato il comune di Apricena. Ho purtroppo ricevuto solo una risposta verbale da un funzionario che mi ha riferito che i PDC scaduti possono essere rinnovati presentando apposita istanza, pagando i contributi riportati nell'**allegato 2 (a e b)** che riporta le tariffe imposte dal Comune di Apricena.

Al terzo punto mi si richiede: *“Se sia possibile sanare l'assenza, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, delle tavole allegate ai progetti originari depositando, se disponibili, gli elaborati in possesso della proprietà, se dotati di idoneo timbro del Comune.”*



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

Anche in questo caso, in via verbale, mi è stato riferito che è possibile depositare i documenti purché provvisti del timbro del Comune di Apricena. In mancanza del sigillo comunale non è possibile sanare tale situazione.

Nella stessa sezioni mi si riporta: *“Inoltre, occorre rilevare che nella tabella riepilogativa finale dei lotti, il CTU scrive: “regolarità edilizio-urbanistiche: Esiste concessione”, senza indicare in quale Comune sono depositate le relative tavole grafiche; se i PDC risultano scaduti; nonché se sono presenti difformità rispetto agli elaborati visionati (per i quali occorre ancora chiarire la validità).”*

Le due concessioni sono state rilasciate dal Comune di Apricena. Presso detto Comune non ho rinvenuto le tavole di progetto timbrate. Le stesse sono state chieste senza successo anche alla Progettista e alla signora _____ precedente proprietaria degli immobili e intestataria delle concessioni edilizie.

Alle osservazioni formulate nella sezione sulla proprietà dei beni è stata data risposta nella versione della perizia depositata in data 29 gennaio 2024.

Nella sezione sui vincoli:

Al primo punto di questa sezioni mi si chiede di precisare, sull’obbligo edilizio per l’asservimento in favore del comune di Apricena delle zone a parcheggio indicate nell’atto con repertorio 85000 del notaio Augelli.

L’obbligo deriva dal dettato della legge Tonioli che prevedeva l’asservimento di aree a parcheggio per le nuove costruzioni. Tale vincolo è stato rispettato. Come infatti si può



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile 3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

verificare sulla planimetria allegata all'atto prima citato esiste una zona di 215,80 metri quadri asservita al comune di Apricena (cfr perizia già depositata)

Si chiede inoltre se:

“Vincoli dati da quanto scritto negli atti di compravendita delle particelle 486, 491, e 492 oggi 623. In Particolare: nell'atto di compravendita delle particelle 486 e 491 per notaio Augelli, repertorio 84997 raccolta 12959 del 27 maggio 2008, quale prezzo per l'acquisto si obbliga a realizzare tre villette a schiera sulla particella n° 492 oggi 622 del foglio 40 del comune di Apricena, oltre che dalle relative pertinenze opere di urbanizzazione primarie e quant'altro meglio specificato nell'allegato C dell'atto stesso.

Sul punto si ritiene opportuno che il CTU chiarisca se l'obbligo sia stato o meno rispettato.”

Il vincolo è stato rispettato solo in parte in quanto i fabbricati risultano ancora incompleti. Sono nello stesso stato di quelli pignorati.

Nella sezione sulle formalità: Si osserva che nello schema riepilogativo finale della CTU non è indicata la presenza delle ipoteche concesse in favore della banca cedente.

Effettivamente non sono state riportate le ipoteche concesse alla banca.

L'ultima sezione riguarda la formazione dei lotti.

Il primo punto di questa sezione ha già ricevuto risposta nel supplemento di perizia già depositato. Qui sono riportate le correzioni agli errori materiali commessi nella prima stesura.



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

Per quanto riguarda la formazione di un lotto unico il sottoscritto aveva scartato quella soluzione ritenendo più semplice e vantaggiosa per la procedura la vendita di singole unità immobiliari.

Su richiesta del Creditore procedente posso formare un solo lotto di tutto il compendio pignorato il cui valore sarà la somma di tutti i singoli valori stimati. Pertanto il lotto unico avrà un valore pari a **676.114,18€ (seicento settanta seimila cento quattordici euro e diciotto centesimi)**.

Un'altra soluzione percorribile sarebbe anche la formazione di due sub lotti il primo composto dalle villette a schiera, comprese pertinenze e parti comuni, presenti sulla particella **623** del valore di **471.418,18€ (quattrocento settantuno mila quattrocento diciotto euro e diciotto centesimi)**.

Il secondo da tutti i mini appartamenti, posti macchina, comprese pertinenze e parti comuni presenti sulla particella **625** del valore di **204.690,00€ (duecento quattromila seicento novanta euro)**.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

PAolo LA CAVA

Lucera, lì 18 settembre 2024