



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.

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

TABELLE

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA



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

INDICE

BREVE NOTApagina 3

TABELLE 1, 2, 3, 4



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

Premessa

Il giorno 11 settembre 2025 sono stato incaricato dal Giudice delle esecuzioni dottor Claudio CARUSO del Tribunale di Foggia, sotto il vincolo del già prestato giuramento, di integrare la mia relazione, già depositata nella procedura esecutiva n° 160 del 2021 RGEI, in base a quanto evidenziato nella sua nota, dal custode avvocato Giannino De Filippo. Per comodità riporto qui di seguito la nota nella sua versione integrale:

Da: "GIANNINO DE FILIPPO" <defilippo.giannino@avvocatifoggia.legalmail.it>

Inviato: mercoledì 30 luglio 2025 11:53

A: agronomo.lacava@pec.epap.it

Oggetto: _richiesta precisazioni

Proc.n. 160/2021 R.G.Es. Trib. Foggia_Aqui SPV Srl/

Egr. Dott. Agr. La Cava,

Le scrivo in qualità di custode giudiziario nonché professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in oggetto per comunicarLe che, in seguito ad attenta disamina del Suo elaborato peritale in atti, ho riscontrato delle incongruenze che non mi consentono di eseguire compiutamente le dovute attività di vendita del compendio staggito secondo le direttive impartitemi dal G.E.



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

*Nello specifico, sempre nell'adempimento delle Sue funzioni, **Le chiedo cortesemente di voler precisare il prezzo di stima anche dei subalterni 3-4-10- II del foglio 40 particella 625 che Lei parrebbe aver escluso dal computo finale nel Suo elaborato ipotizzando un presunto effetto prenotativo scaturente dal preliminare di vendita stipulato nel 2008 (prima del pignoramento) tra la***
” e la sig.ra

A mero titolo

informativo Le comunico che la trascrizione di tale contratto, ai sensi di legge, ha ormai perso efficacia e, pertanto, la vendita dei citati subalterni non sarà opponibile agli eventuali aggiudicatari. Questi immobili pertanto dovranno necessariamente essere inclusi nel redigendo avviso di vendita, così come pure nella Sua relazione peritale.

Nel contempo Vorrà cortesemente precisare se nella stima dell'intero compendio immobiliare (p.lle 623-625) ha tenuto conto anche delle eventuali spese che dovranno sostenere gli aggiudicatari per procurarsi l'accesso coattivo ai fabbricati posti in vendita considerato che, come Lei stesso ha evidenziato, l'accesso a detti fabbricati è intercluso poiché è possibile solo tramite area di cantiere di proprietà di terzi (p.lla 469).

La ringrazio per la Sua gentile collaborazione e in attesa di celere riscontro La saluto cordialmente.

avv. Giannino de Filippo

339.7355235

Gli immobili sono già stati visionati e misurati durante i primi accessi (ma non inseriti nella richiesta di liquidazione). Le fotografie e le tavole che rappresentano queste unità immobiliari già allegate alla prima perizia



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

Per questo motivo procederò senza ulteriore indugio alla stima della porzione di immobili non valutata nella precedente relazione.

In particolare sono da valutare 4 miniappartamenti individuati dai subalterni **3, 4, 10 e 11 della particella 625 del foglio 40 del comune di Apricena** e due posti macchina individuati dai **subalterni 17** (in parte; 27,50 metri quadri erano già stati valutati) e **19 sempre della particella 625 del foglio 40 del comune di Apricena.**

I quattro miniappartamenti hanno una superficie compensata complessiva di **246,84** metri quadri che moltiplicati per il valore di **350,00** euro al metro (stesso valore già utilizzato) sommano **86.394,88 euro.**

La superficie compensata dei posti macchina è di **68,80** metri quadri che moltiplicati per il valore unitario di **350,00** euro al metro quadro sommano **24.080,00 euro.**

I 4 miniappartamenti e i due posti macchina costituiscono il lotto due bis del valore di complessivi **110.474,88€** che andrà sommato al lotto due.

Pertanto avremo il **lotto uno** di euro **471.418,18€ (quattrocento settantuno mila quattrocento diciotto e diciotto centesimi di euro)** il nuovo **lotto due** di **315.170,88€ (trecento quindicimila centosettanta e ottantotto centesimi di euro)** che sarà composto da **lotto due** della precedente relazione e **due bis** individuato in questa.

Nel caso si voglia considerare **un solo lotto** il suo valore complessivo ammonterà a **786.589,06€ (settecento mila cinquecento ottantanove e 6 centesimi di euro).**



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

Nella mia precedente stima non ho considerato delle eventuali spese che gli aggiudicatari dovranno sostenere per procurarsi l'accesso coattivo ai fabbricati posti in vendita. Posso stimare che queste si aggirino in non meno di 10.000,00€ (diecimila euro).

Alla presente allego 4 tabelle in cui sono espressi i valori delle superfici compensate per il prezzo unitario. La tabella uno si riferisce al lotto uno; la tabella due si riferisce al lotto due; la tabella tre si riferisce al lotto due bis; infine la tabella quattro riassume tutti i dati.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, lì 20 ottobre 2025