TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Antonio RUFFINO

Procedimento Esecutivo Immobiliare: n. 263/2025 R.G.E.

Creditore procedente:

XXXXXXXXXX srl (C.F. e P.I. XXXXXXXXXX)

Via XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

c/o Avv. Leonardo Patroni Griffi

Piazza Luigi di Savoia, 41/a 70121 Bari

Pec: patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it

Debitore:

XXXXXXXXXX(c.f. XXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX

e

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX(C.F. XXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX

PERIZIA

C.T.U. Dott. Agr. ANTONIO CALIA

Via Maggio 1648, n. 26 – 70022 Altamura (Ba)

Cel: 328/4115838 - Peo: anto.calia@gmail.com - Pec: a.calia@pec.it

Indice

1. ALLEGATI 3
2. QUESITI 5
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI 10
4. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE 12
4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE 14
4.1 Indicazione di proprietari ed eventuali comproprietari indivisi 14
4.2 Provenienza dei beni ventennale 15
4.3 Indicazione delle formalità pregiudizievoli 18
4.4 Oneri a carico dell'acquirente 28
4.5 Stato di possesso 28
5. DESCRIZIONE DEI BENI 29
5.1 Descrizione dettagliata degli immobili 29
5.2 Fotografie degli immobili 30
5.3 Oneri condominiali 32
6. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI 33
6.1 Accertamenti sulla conformità catastale 33
6.2 Situazione urbanistica 33
6.3 Redazione e/o aggiornamento di certificato APE 34
6.4 Verifica procedure di esproprio 34
6.5 Verifica altre procedure 34
6.6. Verifica Usi Civici 37
7. VALUTAZIONE DEI BENI 38
7.1 Formazione dei lotti e calcolo della superficie di ciascun lotto 38
7.2 Individuazione del criterio di stima 40
7.3 Stima del valore di mercato dei beni pignorati 41
7.4 Valore base d'asta 43

1. ALLEGATI

SCHEDA SINTETICA + CHECK LIST

Allegato 1: Foto sopralluogo del 26/08/2025

Allegato 2: Visura storica Fg. 37 P.lla 56

Allegato 3: Mappa Fg. 37 P.lla 56

Allegato 4: Visura Storica Fg. 37 P.lla 136

Allegato 5: Mappa Fg. 37 P.lla 136

Allegato 6: Visura Storica Fg. 37 P.lla 137

Allegato 7: Mappa Fg. 37 P.lla 137

Allegato 8: Visura Storica Fg. 37 P.lla 138

Allegato 9: Mappa Fg. 37 P.lla 138

Allegato 10: Visura Storica Fg. 37 P.lla 147

Allegato 11: Mappa Fg. 37 P.lla 147

Allegato 12: Visura Storica Fg. 37 P.lla 163

Allegato 13: Mappa Fg. 37 P.lla 163

Allegato 14: Visura Storica Fg. 37 P.lla 165

Allegato 15: Mappa Fg. 37 P.lla 165

Allegato 16: Visura Storica Fg. 37 P.lla 167

Allegato 17: Mappa Fg. 37 P.lla 167

Allegato 18: Visura Storica Fg. 37 P.lla 169

Allegato 19: Mappa Fg. 37 P.lla 169

Allegato 20: Visura Storica Fg. 52 P.lla 22

Allegato 21: Mappa Fg. 52 P.lla 22

Allegato 22: Visura Storica Fg. 231 P.lla 207

Allegato 23: Mappa Fg. 231 P.lla 207

Allegato 24: Visura Storica Fg. 231 P.lla 186

Allegato 25: Mappa Fg. 231 P.lla 186

Allegato 26: Visura Storica Fg. 231 P.lla 200

Allegato 27: Mappa Fg. 231 P.lla 200

Allegato 28: Visura Storica Fg. 37 P.lla 82

Allegato 29: Mappa Fg. 37 P.lla 82

Allegato 30: Visura Storica Fg. 37 P.lla 93

Allegato 31: Mappa Fg. 37 P.lla 93

Allegato 32: Visura Storica Fg. 37 P.lla 114

Allegato 33: Mappa Fg. 37 P.lla 114

Allegato 34: Visura Storica Fg. 37 P.lla 140

Allegato 35: Mappa Fg. 37 P.lla 140

Allegato 36: Visura Storica Fg. 52 P.lla 50

Allegato 37: Mappa Fg. 52 P.lla 50

Allegato 38: Visura Storica Fg. 52 P.lla 52

Allegato 39: Mappa Fg. 52 P.lla 52

Allegato 40: Visura Storica Fg. 52 P.lla 85

Allegato 41: Mappa Fg. 52 P.lla 85

Allegato 42: Visura Storica Fg. 231 P.lla 195

Allegato 43: Mappa Fg. 231 P.lla 195

Allegato 44: Visura Storica Fg. 231 P.lla 206

Allegato 45: Mappa Fg. 231 P.lla 206

Allegato 46: Visura Storica Fg. 231 P.lla 209

Allegato 47: Mappa Fg. 231 P.lla 209

Allegato 48: Visura Storica Fg. 52 P.lla 84

Allegato 49: Mappa Fg. 52 P.lla 84

Allegato 50: Visura Storica Fg. 52 P.lla 86

Allegato 51: Mappa Fg. 52 P.lla 86

Allegato 52: Visura Storica Fg. 53 P.lla 158

Allegato 53: Mappa Fg. 53 P.lla 158

Allegato 54: Certificato Destinazione Urbanistica Fg. 37 Santeramo in Colle

Allegato 55: Certificato Destinazione Urbanistica Fg. 52 Santeramo in Colle

Allegato 56: Certificato Destinazione Urbanistica Fg. 53 Santeramo in Colle

Allegato 57: Certificato Destinazione Urbanistica Fg. 231 Altamura

Allegato 58: Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio Sig. XXXXXXXXXXX

Allegato 59: Certificato di stato Libero Sig. XXXXXXXXXXX

Allegato 60: PEC accesso agli atti Consorzio di Bonifica Terre D'Apulia

Allegato 61: Comunicazione del Consorzio di Bonifica Centro Sud Puglia

Allegato 62: Seconda Comunicazione del Consorzio di Bonifica Centro Sud Puglia

Allegato 63: Ricevute invio Pec al Creditore procedente

Allegato 64: Ricevuta spedizione all'esecutato

2. QUESITI

Il G.E. Antonio Ruffino

letta l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della procedura;

rilevato che, salva ogni altra successiva verifica di validità e completezza, risulta depositata la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.;

ritenuto che debba procedersi alla nomina di un Esperto per la stima dei beni pignorati;

considerato che, per effetto del pignoramento, il debitore è costituito per legge custode del bene staggito (art. 559, co. 1, c.p.c.) e, di conseguenza, ha l'obbligo di curarne la conservazione e la manutenzione, consegnare gli eventuali frutti al pignorante e rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi, con la conseguenza che ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore (art. 559, co. 3, c.p.c.);

considerato che, in ogni caso, appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege;

applicati gli artt. 559, 569 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

I) NOMINA

- ESPERTO Stimatore del compendio pignorato il Dott. Antonio CALIA;

- CUSTODE giudiziario del compendio pignorato l'Avv. Marcello TEDESCO;

II) DISPONE che gli incarichi anzidetti siano conferiti con modalità telematiche, onerando l'Esperto e il Custode di provvedere a perfezionare la nomina con la trasmissione, entro 10 giorni dalla comunicazione, rispettivamente dell'atto di giuramento e dell'accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

III) FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla

nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:
   1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso

di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di €500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

c) utilizzare il mezzo proprio per le incombenze strettamente legate all'espletamento dell'incarico, dando conto nell'istanza di liquidazione degli spostamenti effettuati e delle spese sostenute, da quantificarsi a norma di legge, ai fini del relativo rimborso.

Il sottoscritto Dott. Agr. Antonio Calia, nominato esperto stimatore del Giudice Ill.mo Dott. Antonio Ruffino del Tribunale di Bari in data 29/07/2025 per la proc. 263/2025 R.G.Es., iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Bari al n. 1355, riferisce nella presente relazione quanto indicato ai quesiti di stima precedentemente riportati.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati per la procedura di Esecuzione Immobiliare n. 263/2025 del Tribunale di Bari sono n. 26 immobili, tutti terreni agricoli, ricadenti in agro di Santeramo in Colle (Ba) ed Altamura (Ba). I 26 immobili sono ubicati nella medesima zona e la distanza massima tra due fondi è sempre inferiore a km 2 in linea d'aria.

L'elenco degli immobili, riportato nella seguente tabella, riassume le informazioni rinvenute nelle visure catastali storiche, acquisite dal sottoscritto tecnico, e dalla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico. Gli appezzamenti di terreno sono raggruppati in n. 7 Rif, così come classificati nella certificazione notarile.

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Porz.	Cl.	Classe	mq	R.D.	R.A.
Rif 1	Santeramo in Colle	Terreni	37	56		Seminativo	4	1.980	5,11 €	4,09 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	136		Seminativo	4	3.372	8,71 €	6,97 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	137		Seminativo	4	4.250	10,97 €	8,78 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	138	AA	Seminativo arb.	5	415	0,43 €	0,64 €
	Santeramo in Colle	Terreni			AB	Uliveto	U	633	3,43 €	1,63 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	147		Seminativo	3	4.169	12,92 €	9,69 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	163		Seminativo	3	247	0,77 €	0,57 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	165		Seminativo	4	255	0,66 €	0,53 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	167		Seminativo	4	905	2,34 €	1,87 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	169		Seminativo	4	364	0,94 €	0,75 €
	Santeramo in Colle	Terreni	52	22		Seminativo	1	4.080	18,96 €	12,64 €
Rif 2	Altamura	Terreni	231	207		Seminativo	5	6.685	13,81 €	12,08 €
Rif 3	Altamura	Terreni	231	186		Seminativo	4	2.787	10,80 €	6,48 €
	Altamura	Terreni	231	200		Seminativo	5	2.402	4,96 €	4,34 €

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Porz.	Cl.	Classe	mq	R.D.	R.A.
Rif 4	Santeramo in Colle	Terreni	37	82	AA	Seminativo	4	800	2,07 €	1,65 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	82	AB	Seminativo arb.	3	1.186	2,76 €	2,14 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	93	AA	Seminativo	4	1.969	5,08 €	4,07 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	93	AB	Uliveto	U	786	4,26 €	2,03 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	114	AA	Seminativo	4	3.000	7,75 €	6,20 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	114	AB	Seminativo arb.	3	277	0,64 €	0,50 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	140	AA	Vigneto	3	64	0,20 €	0,18 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	140	AB	Uliveto	U	1.153	6,25 €	2,98 €
Rif 5	Santeramo in Colle	Terreni	52	50		Seminativo	1	9.289	43,18 €	28,78 €
	Santeramo in Colle	Terreni	52	52		Seminativo	1	11.422	53,09 €	35,39 €
	Santeramo in Colle	Terreni	52	85		Seminativo	1	5.042	23,44 €	15,62 €
	Altamura	Terreni	231	195		Seminativo	4	1.274	4,93 €	2,96 €
	Altamura	Terreni	231	206		Incolto	U	6.997	3,25 €	1,08 €
	Altamura	Terreni	231	209		Seminativo	5	6.239	12,89 €	11,28 €
Rif 6	Santeramo in Colle	Terreni	52	84	ex 32	Seminativo	1	12.285	57,10 €	38,07 €
Rif 7	Santeramo in Colle	Terreni	52	86	ex 2	Seminativo	3	244	0,76 €	0,57 €
	Santeramo in Colle	Terreni	53	158	ex29	Seminativo	3	293	0,91 €	0,68 €

4. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la documentazione depositata in atti dall'Avvocato del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza ed idoneità alla procedura di pignoramento.

La documentazione depositata nel fascicolo telematico è la seguente:

- Certificazione notarile sostitutiva;
- Atto di pignoramento;
- Nota di trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, depositata sul fascicolo telematico per la presente procedura di Esecuzione Immobiliare 263/2025 R.G.E., a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia del 08/07/2025, riporta l'elenco dei beni pignorati, la situazione catastale attuale, l'elenco delle formalità, la provenienza ventennale degli immobili.

Gli immobili sono raggruppati in n.7 Rif. I beni appartenenti a ciascun Rif. sono accumunati dalla medesima provenienza ventennale all'esecutato, attraverso atti notarili di compravendita o di donazione.

Il suddetto esame documentale è stato integrato con l'acquisizione di:

- Visure catastali storiche (Vedasi Allegati 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 e 52);
- Mappe catastali storiche (Vedasi Allegati 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 e 53);
- N. 4 Certificati di Destinazione Urbanistica per i terreni rilasciati dai comuni di Santeramo in Colle e di Altamura (Vedasi Allegati 54, 55, 56 e 57).
- Estratto dell'Atto di matrimonio dell'esecutato Sig. XXXXXXXXXXX (Vedasi Allegato 58);
- Certificato di stato Civile dell'esecutato Sig. XXXXXXXXXXX (Vedasi Allegato 59).

Dalla documentazione sopra riportata è stato possibile stabilire che:

- I dati catastali trascritti nelle visure catastali storiche sono conformi a quelli indicati nella visura catastale attuale;

- La proprietà degli immobili dei Rif. 1, Rif. 2, Rif. 3, Rif. 4, Rif. 5 e Rif 6 è del sig. XXXXXXXXXXX , nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXX) residente in XXXXXXXXXXX – 70029 Santeramo in Colle (BA); l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni (Vedasi Allegato 58 Estratto dell'Atto di matrimonio).
- Il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX(C.F. XXXXXXXXXXX), nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX - 70029 Santeramo in Colle (BA), è proprietario degli immobili riportati al Rif. 7. Il Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXè di stato civile vedovo (Vedasi Allegato 59 Certificato di stato Libero).

4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Nel presente capitolo sono stati eseguiti accertamenti in ordine a:

- Proprietà ed eventuali comproprietari indivisi
- Provenienza
- Formalità pregiudizievoli
- Oneri gravanti sull'immobile a carico dell'acquirente
- Stato di possesso

4.1 Indicazione di proprietari ed eventuali comproprietari indivisi

Dall'esame della Certificazione Notarile presente in atti e dalle visure catastali il Sig. XXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXX), nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX è residente in Santeramo in Colle (Ba) alla XXXXXXXXXXX , è unico proprietario dei beni immobili al Rif. 1, Rif. 2, Rif. 3, Rif. 4, Rif. 5 e Rif. 6, come riportato nella seguente tabella riassuntiva:

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Porz.	Cl.	Classe	mq	R.D.	R.A.
Rif 1	Santeramo in Colle	Terreni	37	56		Seminativo	4	1.980	5,11 €	4,09 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	136		Seminativo	4	3.372	8,71 €	6,97 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	137		Seminativo	4	4.250	10,97 €	8,78 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	138	AA	Seminativo arb.	5	415	0,43 €	0,64 €
	Santeramo in Colle	Terreni			AB	Uliveto	U	633	3,43 €	1,63 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	147		Seminativo	3	4.169	12,92 €	9,69 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	163		Seminativo	3	247	0,77 €	0,57 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	165		Seminativo	4	255	0,66 €	0,53 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	167		Seminativo	4	905	2,34 €	1,87 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	169		Seminativo	4	364	0,94 €	0,75 €
	Santeramo in Colle	Terreni	52	22		Seminativo	1	4.080	18,96 €	12,64 €
Rif 2	Altamura	Terreni	231	207		Seminativo	5	6.685	13,81 €	12,08 €
Rif 3	Altamura	Terreni	231	186		Seminativo	4	2.787	10,80 €	6,48 €
	Altamura	Terreni	231	200		Seminativo	5	2.402	4,96 €	4,34 €

Rif 4	Santeramo in Colle	Terreni	37	82	AA	Seminativo	4	800	2,07 €	1,65 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	82	AB	Seminativo arb.	3	1.186	2,76 €	2,14 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	93	AA	Seminativo	4	1.969	5,08 €	4,07 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	93	AB	Uliveto	U	786	4,26 €	2,03 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	114	AA	Seminativo	4	3.000	7,75 €	6,20 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	114	AB	Seminativo arb.	3	277	0,64 €	0,50 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	140	AA	Vigneto	3	64	0,20 €	0,18 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	140	AB	Uliveto	U	1.153	6,25 €	2,98 €
Rif 5	Santeramo in Colle	Terreni	52	50		Seminativo	1	9.289	43,18 €	28,78 €
	Santeramo in Colle	Terreni	52	52		Seminativo	1	11.422	53,09 €	35,39 €
	Santeramo in Colle	Terreni	52	85		Seminativo	1	5.042	23,44 €	15,62 €
	Altamura	Terreni	231	195		Seminativo	4	1.274	4,93 €	2,96 €
	Altamura	Terreni	231	206		Incolto	U	6.997	3,25 €	1,08 €
	Altamura	Terreni	231	209		Seminativo	5	6.239	12,89 €	11,28 €
Rif 6	Santeramo in Colle	Terreni	52	84	ex 32	Seminativo	1	12.285	57,10 €	38,07 €

Dall'esame della Certificazione Notarile presente in atti e dalle visure catastali il Sig. XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX), nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX e residente in Santeramo in Colle in , è unico proprietario dei seguenti beni pignorati:

	Comune	**Catasto**	**Fg**	**P.lla**	**Porz.**	**Cl.**	**Classe**	**mq**	**R.D.**	**R.A.**
Rif 7	Santeramo in Colle	Terreni	52	86	ex 2	Seminativo	3	244	0,76 €	0,57 €
	Santeramo in Colle	Terreni	53	158	ex29	Seminativo	3	293	0,91 €	0,68 €

A riguardo dei n. 2 immobili si rimanda ad approfondimento riportato a paragrafo 6.5 Verifica altre procedure.

4.2 Provenienza dei beni ventennale

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco, con studio in Perugia in data 08/07/2025, depositata nel fascicolo telematico dall'Avvocato dal Creditore procedente, risulta che ciascun Rif. ha i seguenti atti di provenienza:

Rif. 1

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott.ssa Claudia Alessandrelli Notaio in Altamura del **20/10/2008**, rep. n. 4272/1653, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/10/2008 al n. 33742 di formalità favore: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX , per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il 08/05/1960 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di donazione a rogito dott. Ferdinando Cuffaro Notaio in Santeramo in Colle del **01/07/1980**, rep. n. 7237, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 30/07/1980 al n. 21162 di formalità favore: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il 08/05/1960, per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXX(fu Giuseppe) nato a Santeramo in Colle il 02/01/1922 per i diritti di 1/1 di piena proprietà (quanto alle particelle 136, 137, 138, 56 e 147 del foglio 52) e
nata a per i diritti di 1/1 di piena proprietà (quanto
alla particella 22 del foglio 52).

N.B.: A riguardo del Rif.1 si osserva che l'atto pubblico di donazione del 01/07/1980 interessi specificatamente soltanto n. 6 immobili dei 10 complessivi (si riporta indicazione del foglio 52 in luogo del foglio 37). Ad ogni modo, non si riportano ulteriori atti nella provenienza ventennale per i restanti 4 immobili.

Rif. 2

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott.ssa Claudia Alessandrelli Notaio in Altamura del **20/10/2008**, rep. n. 4272/1653, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/10/2008 al n. 33742 di formalità favore: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX , per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXX nata a Noci (BA) il 06/12/1951 e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX , per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà;

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Ferdinando Cuffaro Notaio in Santeramo in Colle del **26/11/1985**, rep. n. 11485/4000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/1985 al n. 301320 di formalità favore: XXXXXXXXXX nata a e
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a , per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà;
contro:

Rif. 3

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Clemente Stigliano, Notaio in Altamura del **01/03/2011**, repertorio 60970/21462, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/03/2011 al n. 6210 di formalità favore: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX , per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: nato ad il
13/12/1925 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

Atto notarile pubblico di riscatto di fondo rustico e costituzione di vincoli a rogito dott. Nicola Berloco, Notaio in Altamura del **26/03/1985**, rep. n. 69732/20665, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 14/05/1985 al n. 12536 di formalità favore:
nato ad per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: ENTE REGIONALE DI SVILUPPO
AGRICOLO DELLA PUGLIA per i diritti di 1/1 di piena proprietà; N.B. Si precisa che nella suddetta trascrizione è stato riportato erroneamente il foglio 234 anziché il foglio 231;

Rif. 4

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Cardinali, Notaio in Santeramo in Colle del **25/07/1995**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 09/08/1995 al n. 20496 di formalità favore: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXX , nato a Santeramo in Colle il 25/04/1948, XXXXXXXXXXX nata a Santeramo in Colle il 01/03/1951, XXXXXXXXXXX nata a Santeramo in Colle il 23/02/1956, XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il 08/05/1960, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX , per i diritti di 2/15 ciascuno di piena proprietà, nata a Santeramo in Colle
il 25/04/1921 per i diritti di 5/15 di piena proprietà;

Rif. 5

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Francesco Amendolare, Notaio in Santeramo in Colle del **18/12/2003**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24/12/2003 ai n.ri 41463, 41464 e 41465 di formalità favore: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: nata a Santeramo in
Colle il nato
a S (per p.lle 52 e 85 del foglio 52 di Santeramo in Colle); nato
ad (per p.lle 195 e 209 del foglio 231 di Altamura); nata ad

Altamura l
nato ad A(per p.lla 206 del foglio
231 di Altamura);

Rif. 6

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle del **27/02/2006**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 10/03/2006 al n. 8340 di formalità favore: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: per i diritti di
1/1 di piena proprietà;

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Michele Villanova, Notaio in Gioia del Colle del **04/12/1995**, Rep. n. 48245 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/12/1995 al n. 30583 di formalità favore: il
per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/1 di
piena proprietà;

Rif. 7

Atto notarile pubblico di donazione a rogito dott. Ferdinando Cuffaro Notaio in Santeramo in Colle del **01/07/1980**, rep. n. 7237, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 30/07/1980 al n. 21160 di formalità favore: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX , per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXX(fu) nato a Santeramo in
Colle il 02/01/1922 per i diritti di 1/1 di piena proprietà (quanto alle p.lle 1 e 2 del foglio 52) e
nata a Santeramo in Colle).

4.3 Indicazione delle formalità pregiudizievoli

La certificazione notarile a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia in data 08/07/2025 riporta le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati, raggruppate, anche in

questo caso, in n. 7 Rif a seconda della provenienza dei beni. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente, così come iscritte e trascritte.

Rif. 1

Ipoteca Volontaria n. 1 del 03/01/2011: favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI – TERRA DI BARI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Palo del Colle (BA), (domicilio Ipotecario eletto: Corso Garibaldi n. 49/51 – PALO DEL COLLE) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX - per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, durata anni 20, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito della dott.ssa Claudia Alessandrelli, Notaio in Santeramo in Colle data 30/12/2010, repertorio n. 5635/2642 (gravante insieme a maggior consistenza la p.lla 22 del foglio 52);

Ipoteca legale n. 5128 del 05/12/2014 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET S.P.A. con sede in Taranto, (domicilio ipotecario eletto: non indicato – Richiedente SO.G.E.T. S.P.A. Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 43.121,62 di cui Euro 21.560,81 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Taranto in data 04/11/2014 rep. 106749/1;

Ipoteca legale n. 5604 del 21/09/2016 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara, (domicilio ipotecario eletto: Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 69.917,24 di cui Euro 34.958,62 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara in data 12/09/2016 rep. 107339/1;

Ipoteca giudiziale n. 144 del 13/01/2017 favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma, (richiedente: INFOPAT S.R.L. x AVV. GIOVANNI VIOLANTE, Via de Cesare, 16 - BARI) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, derivante da Decreto Ingiuntivo della somma di Euro 65.000,00 di cui Euro 57.022,93 per capitale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, del 17/04/2014, rep n. 4455/2014;

Ipoteca della riscossione n. 1876 del 14/03/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Marin, 3 – BARI) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX; per Euro 324.075,30 di cui Euro 162.0c37,65 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, in data 14/03/2022 rep. 7781/1422.

Pignoramento Immobiliare n. 33905 del 02/09/2022, favore: ELBA COMPAGNIA DI ASSIURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA con sede in Milano, (richiedente: non indicato) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE APPELLO BARI - sede Bari, del giorno 20/07/2022 rep. 6708/2022.

Pignoramento Immobiliare n. 26121 del 07/07/2025, favore: XXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in XXXXXXXXXXX, (richiedente: XXXXXXXXXXX S.R.L. – XXXXXXXXXXX VIA XXXXXXXXXXX N. 1) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI – sede Bari del giorno 25/06/2025 rep. 7358.

Rif. 2

Ipoteca Volontaria n. 12826 del 21/11/2006: favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Crati – 87100 COSENZA) e contro: XXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXX : terzo datore di ipoteca – con sede in Santeramo in Colle: debitore, per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, durata anni 15 e mesi 6, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle in data 20/11/2006, repertorio n. 7044/3303;

Ipoteca Volontaria n. 5686 del 07/05/2007: favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Crati – 87100 COSENZA) e contro: XXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXX – debitore; XXXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a Noci (BA) il 06/12/1951 – terzi datori di ipoteca - per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, durata anni 15, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle in data 04/05/2007, repertorio n. 7633/3698;

Ipoteca Volontaria n. 1 del 03/01/2011: favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI – TERRA DI BARI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Palo del Colle (BA), (domicilio Ipotecario eletto: Corso Garibaldi n. 49/51 – PALO DEL COLLE) e contro: XXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXX - per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, durata anni 20, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito della dott.ssa Claudia Alessandrelli, Notaio in Santeramo in Colle data 30/12/2010, repertorio n. 5635/2642;

Ipoteca legale n. 5128 del 05/12/2014 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET S.P.A. con sede in Taranto, (domicilio ipotecario eletto: non indicato – Richiedente SO.G.E.T. S.P.A. Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXX, per Euro 43.121,62 di cui Euro 21.560,81 per capitale, Pubblico

Ufficiale: SOGET SPA – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Taranto in data 04/11/2014 rep. 106749/1;

Ipoteca legale n. 5604 del 21/09/2016 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara, (domicilio ipotecario eletto: Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 69.917,24 di cui Euro 34.958,62 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara in data 12/09/2016 rep. 107339/1;

Ipoteca giudiziale n. 144 del 13/01/2017 favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma, (richiedente: INFOPAT S.R.L. x AVV. GIOVANNI VIOLANTE, Via de Cesare, 16 - BARI) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, derivante da Decreto Ingiuntivo della somma di Euro 65.000,00 di cui Euro 57.022,93 per capitale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, del 17/04/2014, rep n. 4455/2014;

Ipoteca della riscossione n. 1876 del 14/03/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Marin, 3 – BARI) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX; per Euro 324.075,30 di cui Euro 162.0c37,65 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE con sede in Roma, in data 14/03/2022 rep. 7781/1422.

Pignoramento Immobiliare n. 33905 del 02/09/2022, favore: ELBA COMPAGNIA DI ASSIURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA con sede in Milano, (richiedente: non indicato) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE APPELLO BARI - sede Bari, del giorno 20/07/2022 rep. 6708/2022. N.B. Si precisa che il cespite distinto con la particella 207 del foglio 231 è stato erroneamente indicato nella nota di trascrizione del pignoramento in Comune di Santeramo in Colle anziché in Comune di Altamura – evidenziando comunque che tale cespite in Comune di Santeramo in Colle non esiste;

Pignoramento Immobiliare n. 26121 del 07/07/2025, favore: XXXXXXXXXX S.R.L. con sede in XXXXXXXXXX, (richiedente: XXXXXXXXXX S.R.L. – XXXXXXXXXX VIA XXXXXXXXXX N. 1) contro: XXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI – sede Bari del giorno 25/06/2025 rep. 7358.

Rif. 3

Ipoteca legale n. 5128 del 05/12/2014 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET S.P.A. con sede in Taranto, (domicilio ipotecario eletto: non indicato – Richiedente SO.G.E.T. S.P.A. Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX

nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 43.121,62 di cui Euro 21.560,81 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Taranto in data 04/11/2014 rep. 106749/1;

Ipoteca legale n. 5604 del 21/09/2016 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara, (domicilio ipotecario eletto: Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 69.917,24 di cui Euro 34.958,62 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara in data 12/09/2016 rep. 107339/1;

Ipoteca giudiziale n. 144 del 13/01/2017 favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma, (richiedente: INFOPAT S.R.L. x AVV. GIOVANNI VIOLANTE, Via de Cesare, 16 - BARI) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, derivante da Decreto Ingiuntivo della somma di Euro 65.000,00 di cui Euro 57.022,93 per capitale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, del 17/04/2014, rep n. 4455/2014;

Ipoteca della riscossione n. 1876 del 14/03/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Marin, 3 – BARI) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX; per Euro 324.075,30 di cui Euro 162.0c37,65 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE con sede in Roma, in data 14/03/2022 rep. 7781/1422.

Pignoramento Immobiliare n. 33905 del 02/09/2022, favore: ELBA COMPAGNIA DI ASSIURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA con sede in Milano, (richiedente: non indicato) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE APPELLO BARI - sede Bari, del giorno 20/07/2022 rep. 6708/2022. N.B. Si precisa che i cespiti particelle 186, 195, 200, 206, 207 e 209 del foglio 231 sono state erroneamente indicate nella nota di trascrizione del pignoramento in Comune di Santeramo in Colle anziché in Comune di Altamura – evidenziando comunque che tali cespiti in Comune di Santeramo in Colle non esistono.

Pignoramento Immobiliare n. 26121 del 07/07/2025, favore: XXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in XXXXXXXXXXX, (richiedente: XXXXXXXXXXX S.R.L. – XXXXXXXXXXX VIA XXXXXXXXXXX N. 1) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI – sede Bari del giorno 25/06/2025 rep. 7358.

Rif. 4

Ipoteca Volontaria n. 12826 del 21/11/2006: favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Crati – 87100 COSENZA) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il

XXXXXXXXXXX : terzo datore di ipoteca – XXXXXXXXXXX con sede in Santeramo in Colle: debitore, per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, durata anni 15 e mesi 6, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle in data 20/11/2006, repertorio n. 7044/3303;

Ipoteca Volontaria n. 5686 del 07/05/2007: favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Crati – 87100 COSENZA) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX – debitore; XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX nata a Noci (BA) il 06/12/1951 – terzi datori di ipoteca - per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, durata anni 15, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle in data 04/05/2007, repertorio n. 7633/3698;

Ipoteca legale n. 5128 del 05/12/2014 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET S.P.A. con sede in Taranto, (domicilio ipotecario eletto: non indicato – Richiedente SO.G.E.T. S.P.A. Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 43.121,62 di cui Euro 21.560,81 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Taranto in data 04/11/2014 rep. 106749/1;

Ipoteca legale n. 5604 del 21/09/2016 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara, (domicilio ipotecario eletto: Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il 0/06/1973, per Euro 69.917,24 di cui Euro 34.958,62 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara in data 12/09/2016 rep. 107339/1;

Ipoteca giudiziale n. 144 del 13/01/2017 favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma, (richiedente: INFOPAT S.R.L. x AVV. GIOVANNI VIOLANTE, Via de Cesare, 16 - BARI) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX , derivante da Decreto Ingiuntivo della somma di Euro 65.000,00 di cui Euro 57.022,93 per capitale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, del 17/04/2014, rep n. 4455/2014;

Ipoteca della riscossione n. 1876 del 14/03/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Marin, 3 – BARI) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX ; per Euro 324.075,30 di cui Euro 162.0c37,65 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE con sede in Roma, in data 14/03/2022 rep. 7781/1422.

Pignoramento Immobiliare n. 33905 del 02/09/2022, favore: ELBA COMPAGNIA DI ASSIURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA con sede in Milano, (richiedente: non indicato) contro: XXXXXXXXXXX nato a

Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX ; Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE APPELLO BARI - sede Bari, del giorno 20/07/2022 rep. 6708/2022.

Pignoramento Immobiliare n. 26121 del 07/07/2025, favore: XXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in XXXXXXXXXXX, (richiedente: XXXXXXXXXXX S.R.L. – XXXXXXXXXXX VIA XXXXXXXXXXX N. 1) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX ; Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI – sede Bari del giorno 25/06/2025 rep. 7358.

Rif. 5

Ipoteca Volontaria n. 7832 del 11/12/2023 in rinnovazione dell'originaria ipoteca n. 10977 del 24/12/2003: favore: GROGU SPV S.R.L. con sede in XXXXXXXXXXX, (domicilio Ipotecario non indicato, richiedente GROGU SPV S.R.L.) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX - per Euro 90.000,00 di cui Euro 45.000,00 per capitale, durata non indicata, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, giusta atto notarile pubblico a rogito del dott. Francesco Amendolare, Notaio in Santeramo in Colle in data 23/12/2003, repertorio n. 41408 - N.B. Si precisa che i cespiti particelle 195, 209 e 206 del foglio 231 sono state indicate sia nella originaria nota di iscrizione che in quella della rinnovazione erroneamente in Comune di Santeramo in Colle anziché in Comune di Altamura – evidenziando comunque che tali cespiti in Comune di Santeramo in Colle non esistono;

Ipoteca Volontaria n. 12826 del 21/11/2006: favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Crati – 87100 COSENZA) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX : terzo datore di ipoteca – XXXXXXXXXXX con sede in Santeramo in Colle: debitore, per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, durata anni 15 e mesi 6, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle in data 20/11/2006, repertorio n. 7044/3303;

Ipoteca Volontaria n. 5686 del 07/05/2007: favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Crati – 87100 COSENZA) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX – debitore; XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX nata a Noci (BA) il 06/12/1951 – terzi datori di ipoteca - per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, durata anni 15, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle in data 04/05/2007, repertorio n. 7633/3698;

Ipoteca Volontaria n. 1 del 03/01/2011: favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI – TERRA DI BARI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Palo del Colle (BA), (domicilio Ipotecario eletto: Corso Garibaldi n. 49/51 – PALO DEL COLLE) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX - per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, durata anni 20, derivante da concessione a garanzia

di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito della dott.ssa Claudia Alessandrelli, Notaio in Santeramo in Colle data 30/12/2010, repertorio n. 5635/2642;

Ipoteca legale n. 5128 del 05/12/2014 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET S.P.A. con sede in Taranto, (domicilio ipotecario eletto: non indicato – Richiedente SO.G.E.T. S.P.A. Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 43.121,62 di cui Euro 21.560,81 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Taranto in data 04/11/2014 rep. 106749/1;

Ipoteca legale n. 5604 del 21/09/2016 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara, (domicilio ipotecario eletto: Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 69.917,24 di cui Euro 34.958,62 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara in data 12/09/2016 rep. 107339/1;

Ipoteca giudiziale n. 144 del 13/01/2017 favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma, (richiedente: INFOPAT S.R.L. x AVV. GIOVANNI VIOLANTE, Via de Cesare, 16 - BARI) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, derivante da Decreto Ingiuntivo della somma di Euro 65.000,00 di cui Euro 57.022,93 per capitale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, del 17/04/2014, rep n. 4455/2014;

Ipoteca della riscossione n. 1876 del 14/03/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Marin, 3 – BARI) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX; per Euro 324.075,30 di cui Euro 162.037,65 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE con sede in Roma, in data 14/03/2022 rep. 7781/1422.

Pignoramento Immobiliare n. 33905 del 02/09/2022, favore: ELBA COMPAGNIA DI ASSIURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA con sede in Milano, (richiedente: non indicato) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE APPELLO BARI - sede Bari, del giorno 20/07/2022 rep. 6708/2022 - N.B. Si precisa che i cespiti particelle 186, 195, 200, 206, 207 e 209 del foglio 231 sono state erroneamente indicate nella nota di trascrizione del pignoramento in Comune di Santeramo in Colle anziché in Comune di Altamura – evidenziando comunque che tali cespiti in Comune di Santeramo in Colle non esistono.

Pignoramento Immobiliare n. 26121 del 07/07/2025, favore: XXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in XXXXXXXXXXX, (richiedente: XXXXXXXXXXX S.R.L. – XXXXXXXXXXX VIA XXXXXXXXXXX N. 1) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI – sede Bari del giorno 25/06/2025 rep. 7358.

Rif. 6

Ipoteca Volontaria n. 7832 del 11/12/2023 in rinnovazione dell'originaria ipoteca n. 10977 del 24/12/2003: favore: GROGU SPV S.R.L. con sede in XXXXXXXXXXX, (domicilio Ipotecario non indicato, richiedente GROGU SPV S.R.L.) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX - per Euro 90.000,00 di cui Euro 45.000,00 per capitale, durata non indicata, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, giusta atto notarile pubblico a rogito del dott. Francesco Amendolare, Notaio in Santeramo n Colle in data 23/12/2003, repertorio n. 41408 - N.B. Si precisa che i cespiti particelle 195, 209 e 206 del foglio 231 sono stati erroneamente indicati sia nella originaria nota di iscrizione che in quella della rinnovazione in Comune di Santeramo in Colle anziché in Comune di Altamura – evidenziando comunque che tali cespiti in Comune di Santeramo in Colle non esistono;

Ipoteca Volontaria n. 1 del 03/01/2011: favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI – TERRA DI BARI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Palo del Colle (BA), (domicilio Ipotecario eletto: Corso Garibaldi n. 49/51 – PALO DEL COLLE) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX - per Euro 1.000.000,00 di cui Euro 500.000,00 per capitale, durata anni 20, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito della dott.ssa Claudia Alessandrelli, Notaio in Santeramo in Colle data 30/12/2010, repertorio n. 5635/2642;

Ipoteca legale n. 5128 del 05/12/2014 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET S.P.A. con sede in Taranto, (domicilio ipotecario eletto: non indicato – Richiedente SO.G.E.T. S.P.A. Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 43.121,62 di cui Euro 21.560,81 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Taranto in data 04/11/2014 rep. 106749/1;

Ipoteca legale n. 5604 del 21/09/2016 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 favore: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara, (domicilio ipotecario eletto: Via Solito 49 – 74121 TARANTO, contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, per Euro 69.917,24 di cui Euro 34.958,62 per capitale, Pubblico Ufficiale: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara in data 12/09/2016 rep. 107339/1;

Ipoteca giudiziale n. 144 del 13/01/2017 favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma, (richiedente: INFOPAT S.R.L. x AVV. GIOVANNI VIOLANTE, Via de Cesare, 16 - BARI) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX, derivante da Decreto Ingiuntivo della somma di Euro 65.000,00 di cui Euro 57.022,93 per capitale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, del 17/04/2014, rep n. 4455/2014;

Ipoteca della riscossione n. 1876 del 14/03/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Marin, 3 – BARI) e contro: XXXXXXXXXXX nato a

Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX; per Euro 324.075,30 di cui Euro 162.0c37,65 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE con sede in Roma, in data 14/03/2022 rep. 7781/1422.

Pignoramento Immobiliare n. 33905 del 02/09/2022, favore: ELBA COMPAGNIA DI ASSIURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA con sede in Milano, (richiedente: non indicato) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE APPELLO BARI - sede Bari, del giorno 20/07/2022 rep. 6708/.

Pignoramento Immobiliare n. 26121 del 07/07/2025, favore: MAIOR PV S.R.L. con sede in XXXXXXXXXXX, (richiedente: XXXXXXXXXXX S.R.L. – XXXXXXXXXXX VIA XXXXXXXXXXX N. 1) contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI – sede Bari del giorno 25/06/2025 rep. 7358.

Rif. 7

Ipoteca Volontaria n. 12826 del 21/11/2006: favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Crati – 87100 COSENZA) e contro: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX nata a Noci (BA) il 06/12/1951 – terzi datori di ipoteca – XXXXXXXXXXX con sede in Santeramo in Colle – debitore, per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, durata anni 15 e mesi 6, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle in data 20/11/2006, repertorio n. 7044/3303;

Ipoteca Volontaria n. 5686 del 07/05/2007: favore: BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio Ipotecario eletto: Viale Crati – 87100 COSENZA) e contro: XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX – debitore; XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX nata a Noci (BA) il 06/12/1951 – terzi datori di ipoteca - per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, durata anni 15, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del dott. Roberto Demichele, Notaio in Santeramo in Colle in data 04/05/2007, repertorio n. 7633/3698;

Pignoramento Immobiliare n. 26121 del 07/07/2025, favore: XXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in XXXXXXXXXXX, (richiedente: XXXXXXXXXXX S.R.L. – XXXXXXXXXXX VIA XXXXXXXXXXX N. 1) contro: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXX; Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI – sede Bari del giorno 25/06/2025 rep. 7358.

4.4 Oneri a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'acquirente le spese e i tributi necessari per l'atto di trasferimento dei beni immobili.

4.5 Stato di possesso

Tutti gli immobili oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare 263/2025 R.G.ES. sono terreni coltivati a cereali tranne uno che ospita un oliveto. L'esecutato Sig. XXXXXXXXXXX è in pieno possesso dei beni e li conduce personalmente. Ad oggi non esistono contratti di affitto dei terreni pignorati a terzi (Vedasi Verbale di accesso del 26/08/2025 depositato dal Custode del compendio pignorato).

5. DESCRIZIONE DEI BENI

Dai rilievi peritali eseguiti nel corso del sopralluogo in data 26/08/2025, in presenza dell'Avv. Marcello Tedesco, quale custode del compendio pignorato incaricato dal G.E. Dott. Antonio Ruffino, e dell'esecutato Sig. XXXXXXXXXXX, risulta quanto segue:

5.1 Descrizione dettagliata degli immobili

Gli immobili facenti parte della presente procedura di Esecuzione Immobiliare sono terreni agricoli seminativi, siti nel territorio dei comuni di Santeramo in Colle ed Altamura, ad una distanza massima di km 2 tra loro. Tutti i terreni si trovano a breve distanza dalla strada provinciale S.P.235 di collegamento tra le città di Santeramo in Colle e Altamura. I fondi sono quindi raggiungibili percorrendo comode strade asfaltate di viabilità principale e secondaria ed in alcuni casi tramite strade interpoderali.

I terreni oggetto di pignoramento sono tutti coltivati a cereali autunno vernini; soltanto l'immobile in Catasto Terreni del comune di Santeramo in Colle al Fg. 37 P.lla 140 ospita un oliveto di circa 70 piante adulte ed in produzione.

A maggiore precisazione di quanto appena riportato, gli immobili siti nel medesimo comune al Fg. 37 P.lla 82, Fg. 37 P.lla 93 e Fg. 37 P.lla 114 sono coltivati a cereali autunno vernini in consociazione con circa 30 piante di mandorlo adulte distribuite in modo non uniforme sulla intera superficie. Si ritiene, tuttavia, trascurabile la presenza delle piante di mandorlo in questi appezzamenti, sia dal punto di vista della gestione della coltivazione principale di cereali che ai fini della stima del valore di mercato.

L'immobile sito in agro di Santeramo in Colle e riportato al Catasto Terreni al Fg. 52 P.lla 86 (ex 2), di proprietà del sig. XXXXXXXXXXX, avendo un lato molto corto rispetto alla lunghezza e non essendo destinabile alle coltivazioni estensive, è coltivato ad ortaggi per le sole esigenze familiari dell'esecutato.

Alla data del sopralluogo dei terreni pignorati, è già avvenuta la raccolta dei cereali e si è prossimi all'inizio del ciclo successivo di coltivazione (che inizia con l'aratura del terreno). Tutti gli appezzamenti coltivati a cereali autunno vernini oggetto di sopralluogo è stata rilevata la presenza di fasce perimetrali sottoposte alla lavorazione mediante aratura (cosiddette precese) per il contenimento del rischio incendio dei residui colturali e della sua propagazione. Gli appezzamenti hanno, in linea generale, forma regolare quadrata o rettangolare e, nei casi di terreni contigui, è possibile unificarne facilmente la conduzione.

Tutti i terreni, alla data del primo accesso si trovavano in corretto stato di manutenzione.

La giacitura di tutti i terreni è pressoché pianeggiante, con alcune zone con lieve pendenza. Gli appezzamenti che si trovano a nord della strada provinciale hanno maggiore presenza di scheletro (componenti del suolo aventi dimensioni maggiori di 2 mm) e composizione più argillosa, mentre i terreni siti a sud della strada provinciale hanno minore incidenza di scheletro. La coltivazione di questi terreni, così come avviene per la maggioranza di quelli ricadenti nel territorio murgiano, è fatta in asciutta, senza apporto dall'esterno di risorse idriche.

Non esistono fabbricati e/o manufatti di altro tipo in nessuno degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

Si rimanda al paragrafo 6.4 per ulteriori approfondimenti riguardanti eseguiti per le particelle indicate al Catasto Terreni di Santeramo in Colle al Fg. 52 P.lla 86 (ex 2) e Fg. 53 P.lla 158 (ex 29).

5.2 Fotografie degli immobili

Le fotografie degli immobili oggetto della presente perizia di CTU sono state raccolte in occasione del sopralluogo del 26/08/2025 e sono allegate alla presente perizia con didascalia per l'individuazione dei singoli beni (Vedasi Allegato 1 Foto sopralluogo).

Di seguito si riportano alcune foto satellitari con indicazione e rifermento ai singoli beni (fonte ForMaps con etichette di ciascun immobile). I numeri di ciascun segnaposto identificano ciascun immobile mediante il primo numero, corrispondente al Rif. di appartenenza, e il secondo numero progressivo per individuare in modo univoco ciascuna particella.



Figura 1 Vista d'insieme di tutti gli immobili oggetto della proc di E.I. 263/2025 (Fonte ForMaps Elaborata)



Figura 2 Satellitare degli immobili al Rif. 1 e Rif. 4 (Fonte ForMaps Elaborata)

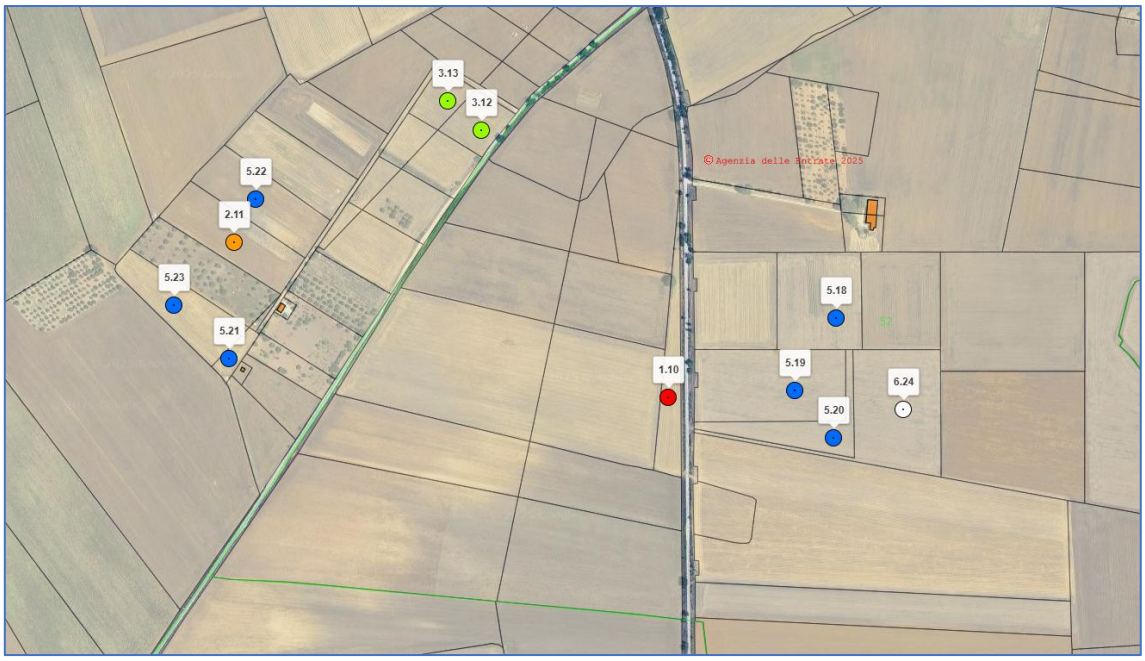


Figura 3 Satellitare degli immobili del Rif. 1, Rif. 2, Rif. 3, Rif. 5 e Rif. 6 (Fonte ForMaps Elaborata)

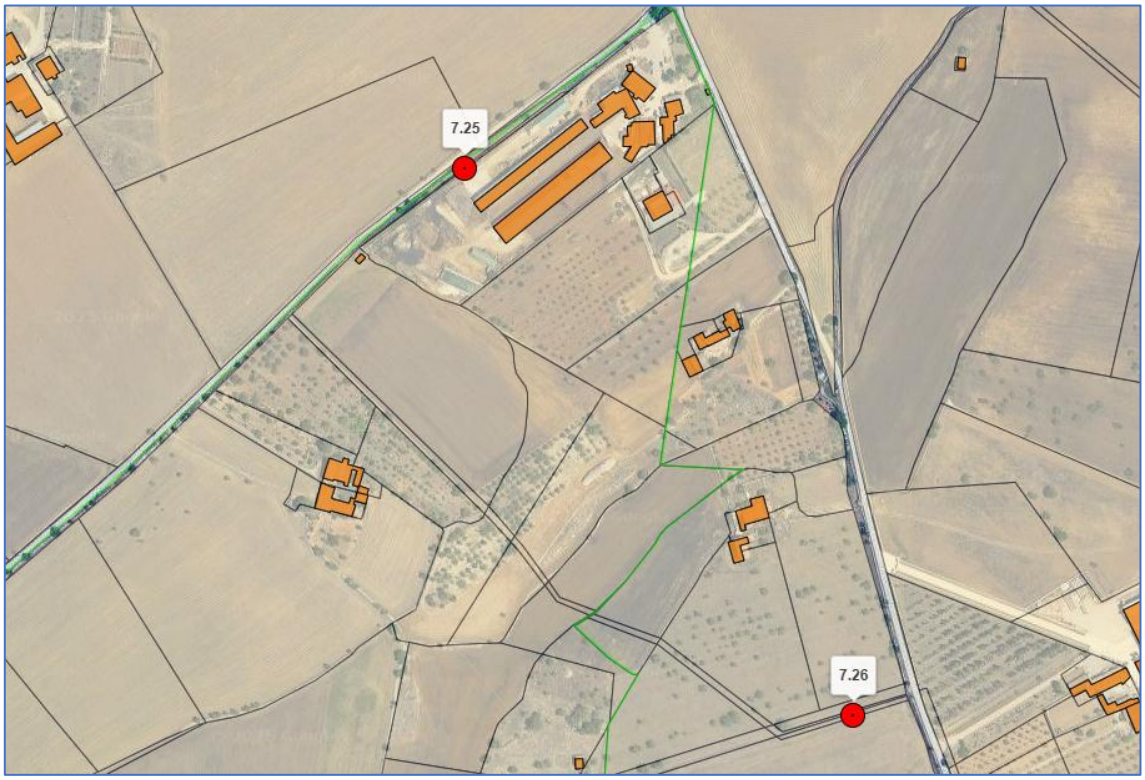


Figura 4 Satellitare dei terreni appartenenti al Rif. 7 (Fonte ForMaps Elaborata)

5.3 Oneri condominiali

Gli immobili oggetto della presente procedura si Esecuzione Immobiliare, essendo terreni agricoli, non fanno parte di condominio.

6. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Nel presente capitolo sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Conformità catastale
- Redazione e/o aggiornamento di APE
- Costi di adeguamento degli impianti
- Regolarità edilizia e urbanistica
- Verifica Imponibilità IVA

6.1 Accertamenti sulla conformità catastale

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e cartografici;
- esame della certificazione notarile, depositata in atti dal Creditore procedente;
- esame delle visure catastali storiche.

Gli immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato non necessitano di aggiornamento della certificazione catastale.

6.2 Situazione urbanistica

A seguito di richiesta di rilascio dei Certificati di destinazione Urbanistica (Vedasi Allegati 54, 55, 56, 57), si rileva che:

- i terreni oggetto di pignoramento nella presente procedura siti in agro di Santeramo in Colle ricadono in zona agricola E1 del vigente P.R.G., regolamentata dall'art. 45 - Zone per attività primarie di tipo "E1" delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- i terreni siti in agro di Altamura sono nella classificazione E1 Zone Agricole, di cui all'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

6.3 Redazione e/o aggiornamento di certificato APE

Gli immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato nella procedura di Esecuzione Immobiliare 263/2025 R.G.E. non necessitano di Attestazione di Prestazione Energetica, trattandosi di terreni agricoli.

6.4 Verifica procedure di esproprio

Il compendio immobiliare non è sottoposto, alla data odierna, a procedure di esproprio per pubblica utilità, come da richiesta effettuata a mezzo Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle ed all'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura. Tuttavia si rimanda al paragrafo 6.5 per ulteriori approfondimenti svolti a riguardo di n. 2 particelle facenti parte della presente procedura.

6.5 Verifica altre procedure

A riguardo degli immobili indicati in Catasto Terreni al Fg. 52 P.lla 86 (ex 2) e l'immobile Fg. 53 P.lla 158 (ex 29) del Comune di Santeramo in Colle si riportano di seguito ulteriori ed importanti elementi, riscontrati durante la elaborazione della presente CTU, da tenere presente.

In sede di sopralluogo, valutando la conformazione dei due terreni, osservando quelli contigui e quelli ricadenti nel territorio, nonché sulla base di alcuni particolari riferiti dall'esecutato, è emerso che in corrispondenza di dette particelle sono installate condotte di acqua fisse ed interrate appartenenti all'Acquedotto Rurale e/o che essi costituiscano fascia di rispetto per impianti idrici interrati, non visibili a livello del terreno. Le due particelle sopra menzionate sono gli unici due immobili risultanti di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXXXXX . L'approfondimento di cui al presente paragrafo è scaturito dalla ricerca di procedure di esproprio a carico delle particelle oggetto di esecuzione immobiliare per la proc. 263/2025 R.G.E.

A tal fine sono stati condotti i seguenti approfondimenti:

- indagine su cartografia disponibile sul sito Puglia.con;
- ricerca e sovrapposizione della cartografia delle reti idriche rurali con la cartografia catastale

La cartografia presente sul sito internet della Regione Puglia all'indirizzo pugliacon.regione.puglia.it ha permesso di ricercare i percorsi delle reti idriche rurali presenti nel territorio circostante le particelle sopra

menzionate (Vedasi immagine 5 riportante la cartografia delle reti idriche rurali). La successiva ricerca, condotta utilizzando uno strumento disponibile sullo stesso applicativo web, dei riferimenti catastali degli immobili oggetto di indagine, ha evidenziato che gli immobili ricercati ricadono esattamente lungo il percorso delle condotte idriche. Nella figura 5 e nella figura 6 si evidenziano rispettivamente, infatti, il percorso delle reti idriche rurali con in azzurro l'esatta posizione degli immobili e l'ortofoto catastale con evidenza delle particelle oggetto della presente indagine.

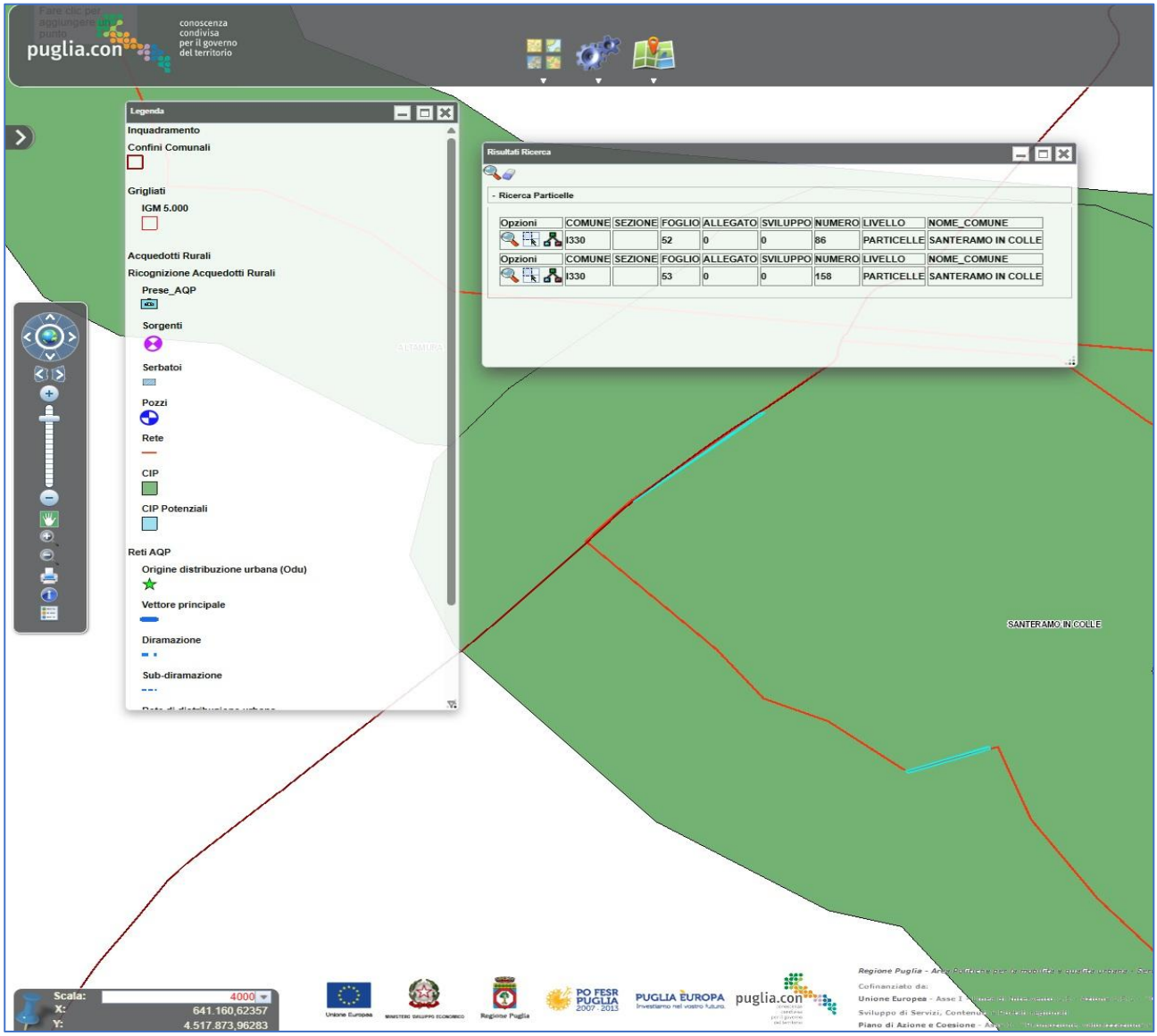


Figura 5 Cartografia della rete rurale con indicate in rosso le condotte ed in azzurro le particelle ricercate (Fonte puglia.con)

Avendo accertato la presenza della rete idrica in corrispondenza delle particelle oggetto di pignoramento, sono state ricercate eventuali trascrizioni e/o evidenze agli atti circa la presenza delle servitù mediante ispezioni ipotecarie. La ricerca di trascrizioni, condotta sulla base del periodo disponibile informatizzato (a partire dal 25/01/1996 ad oggi), non ha dato alcun riferimento utile in merito ad eventuali procedure di esproprio a carico delle suddette particelle.

Per maggiore approfondimento circa la presenza della rete idrica rurale ed eventuale presenza di atti risalenti al secolo scorso, in data 09/09/2025, il sottoscritto Tecnico ha inviato una Pec al Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia richiedendo accesso agli atti per le particelle sopra menzionate (Vedasi Allegato 3: Pec al Consorzio di Bonifica Terre D'Apulia).

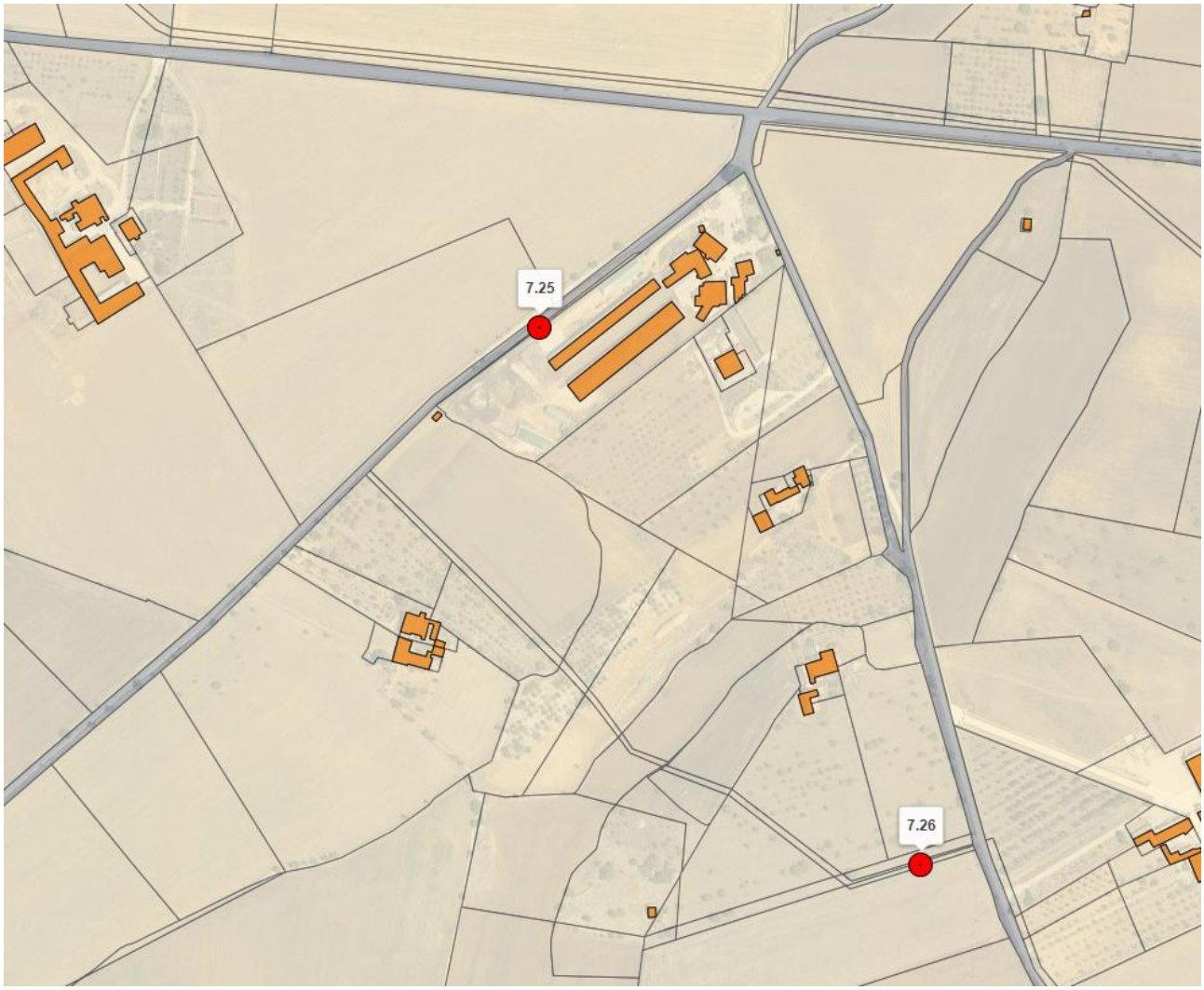


Figura 6: Satellitare con indicazione delle particelle degli immobili al Fg. 52 P.lla 86 ex 2 e Foglio 53 P.lla 158 ex 29 (Fonte ForMaps elaborata)

In data 20/10/2025, il "Consorzio di Bonifica Centro Sud Puglia" ha dato riscontro alla Pec per accesso agli atti, inviata dal sottoscritto tecnico in data 09/09/2025, comunicando di aver disposto, con delibera Commissariale n° 1037 del 06.10.2025, l'"Acquisizione sanante ex art. 42 bis – DPR 327/2001" per gli immobili oggetto della presente ricerca. Nella stessa comunicazione mi è stato comunicato che tali particelle "risultano essere aree demaniali non ancora intestate al Demanio della Regione Puglia – ramo bonifica.

La successiva comunicazione del 06/11/2025 (Vedasi Allegato 62 Seconda comunicazione del Consorzio di Bonifica Centro Sud Puglia), indirizzata a mezzo raccomandata al Sig. XXXXXXXXXXX in qualità di proprietario degli immobili ed a mezzo Pec al sottoscritto tecnico ai fini della procedura di Esecuzione

Immobiliare n.263/2025 R.G.E. del Tribunale di Bari, riferisce “l’avvio del procedimento di acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327/2001, delle aree censite in agro di Santeramo in Colle al foglio 53 part.lla 158 e foglio 52 part.lla 86, già oggetto di procedimento espropriativo contro XXXXXXXXXXX , nato a SANTERAMO IN COLLE (BA) il XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX intentato dal soppresso Consorzio di Bonifica Terre d’Apulia, per la realizzazione delle opere di interesse pubblico indicate in oggetto. Trattasi di aree demaniali da trasferire al Demanio della Regione Puglia – ramo bonifiche.” Le opere a cui tale comunicazione fa riferimento sono quelle relative alla “costruzione delle condotte distributrici degli Acquedotti Rurali della Murgia - Realizzazione degli impianti di collegamento alle condotte distributrici del comprensorio al fine di assicurare la fornitura di acqua potabile alle aziende agro-zootecniche”.

6.6. Verifica Usi Civici

Il sottoscritto tecnico, al fine di accertare eventuali usi civici gravanti sui terreni oggetto della presente relazione, ha consultato tutta la documentazione disponibile sul sito istituzionale pugliacon.regione.puglia.it, nella sezione Usi Civici/documenti e la sezione Usi Civici/cartografia.

Allo stato attuale, l’unico strumento a disposizione per certificare la presenza di vincoli demaniali di uso civico su terreni è il Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana - Sezione Urbanistica - Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia. A tale scopo, in data 14/10/2025, sono state richieste a mezzo Pec le attestazioni usi civici per i terreni ricadenti in ciascuno dei due comuni ove insistono le particelle oggetto di pignoramento.

7. VALUTAZIONE DEI BENI

Nel presente capitolo sono state eseguite, per ciascun Lotto, le seguenti valutazioni:

- Dettagli sul criterio di formazione dei lotti
- Riepilogo della superficie di ciascun lotto
- Stima del valore di mercato
- Adeguamenti e correzioni
- Determinazione del valore base d'asta

7.1 Formazione dei lotti e calcolo della superficie di ciascun lotto

Gli immobili oggetto della presente perizia si raggruppano in n.7 Rif., ciascuno dei quali formato da uno o più immobili aventi fra loro in comune la stessa provenienza (atti di acquisto, atti di donazione, ecc).

Il criterio seguito per la seguente formazione dei Lotti, oggetto della successiva fase di vendita immobiliare, mira ad unificare gli immobili vicini o contigui tra loro, tenendo in primo luogo in considerazione la posizione di ciascun fondo, in modo da unificare il più possibile la superficie. In questo modo, ciascun lotto così formato sarà costituito da terreni nelle immediate vicinanze tra loro ed accumunati dalle stesse caratteristiche intrinseche quali fertilità, esposizione, posizione, orientamento produttivo, ecc.

Soltanto il Lotto 2, nella stima del valore di mercato, considera debitamente la presenza dell'oliveto adulto e la restante superficie a seminativo e seminativo arborato. Così come già riportato nella descrizione degli immobili si può ritenere trascurabile l'incidenza del valore degli alberi di mandorlo consociato, viste il ridotto numero di piante da frutto a guscio esistenti (ca. trenta alberi di mandorlo) e il ridotto reddito che da essi si può ricavare.

Seguendo il criterio sopra segnalato si formano n. 6 Lotti, con indicazione della superficie complessiva di ciascuno, indicati nella tabella che segue:

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Cl.	mq
	Santeramo in Colle	Terreni	37	56	Seminativo	1.980
	Santeramo in Colle	Terreni	37	136	Seminativo	3.372
	Santeramo in Colle	Terreni	37	137	Seminativo	4.250
	Santeramo in Colle	Terreni	37	138	Seminativo arb.	415
	Santeramo in Colle	Terreni			Uliveto	633
Lotto 1	Santeramo in Colle	Terreni	37	147	Seminativo	4.169
	Santeramo in Colle	Terreni	37	163	Seminativo	247
	Santeramo in Colle	Terreni	37	165	Seminativo	255
	Santeramo in Colle	Terreni	37	167	Seminativo	905
	Santeramo in Colle	Terreni	37	169	Seminativo	364
					mq Lotto 1	**16.590**
	Santeramo in Colle	Terreni	37	82	Seminativo	800
	Santeramo in Colle	Terreni	37	82	Seminativo arb.	1.186
	Santeramo in Colle	Terreni	37	93	Seminativo	1.969
	Santeramo in Colle	Terreni	37	93	Uliveto	786
	Santeramo in Colle	Terreni	37	114	Seminativo	3.000
Lotto 2	Santeramo in Colle	Terreni	37	114	Seminativo arb.	277
					mq seminativo	**8.018**
	Santeramo in Colle	Terreni	37	140	Vigneto	64
	Santeramo in Colle	Terreni	37	140	Uliveto	1.153
					mq uliveto	**1.217**
					mq Lotto 2	**9.235**
	Altamura	Terreni	231	186	Seminativo	2.787
Lotto 3	Altamura	Terreni	231	200	Seminativo	2.402
					mq Lotto 3	**5.189**
	Altamura	Terreni	231	207	Seminativo	6.685
	Altamura	Terreni	231	195	Seminativo	1.274
Lotto 4	Altamura	Terreni	231	206	Incolto	6.997
	Altamura	Terreni	231	209	Seminativo	6.239
					mq Lotto 4	**21.195**
	Santeramo in Colle	Terreni	52	22	Seminativo	4.080
	Santeramo in Colle	Terreni	52	50	Seminativo	9.289
Lotto 5	Santeramo in Colle	Terreni	52	52	Seminativo	11.422
	Santeramo in Colle	Terreni	52	85	Seminativo	5.042
	Santeramo in Colle	Terreni	52	84	Seminativo	12.285
					mq Lotto 5	**42.118**
	Santeramo in Colle	Terreni	52	86	Seminativo	244
Lotto 6	Santeramo in Colle	Terreni	53	158	Seminativo	293
					mq Lotto 6	**537**

7.2 Individuazione del criterio di stima

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel presente caso di stima, i beni da valutare sono suddivisi in n. 6 lotti formati da appezzamenti agricoli, ricadenti nella stessa zona geografica ed a breve distanza tra loro.

In bibliografia sono stati reperiti i "Listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli" pubblicati dalla casa editrice specializzata "Exeo edizioni", per i terreni ricadenti nei territori dei comuni di Santeramo in Colle e Altamura, riferiti alle compravendite avvenute nell'anno 2024. Di seguito si riportano, per le colture considerate nella presente procedura, i valori minimi e massimi contenuti nel listino:

Valorizzazione Comune di Altamura		
	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	7.000	14.000
Uliveto	12.000	23.000

Valorizzazione Comune di Santeramo in Colle		
	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	6.000	11.000
Uliveto	12.000	23.000

Successivamente è stata condotta accurata ricerca del valore da attribuire agli immobili oggetto della presente stima presso agenzie immobiliari, studi tecnici agronomici, geometri, ecc. operanti nella zona, motori di ricerca immobiliari, per immobili aventi caratteristiche simili a quelli della presente stima e correntemente in vendita.

Come già riportato nella sezione della descrizione degli immobili, non esistono fabbricati e/o altri manufatti ricadenti sulle particelle degli immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare.

A riguardo dei valori unitari da applicare per la valutazione dei fondi oggetto della presente ricerca, si terranno in maggiore considerazione quelli relativi al mercato dei terreni agricoli del comune di Altamura, in ragione della zona ove essi ricadono, dell'ordinamento colturale, della superficie media degli appezzamenti e delle caratteristiche intrinseche.

I parametri tenuti in considerazione nella scelta dei valori per ciascun lotto sono relativi alla valorizzazione di ciascuna caratteristica intrinseca del terreno, a partire dalla fertilità, alla profondità del terreno, alla superficie, ecc.

7.3 Stima del valore di mercato dei beni pignorati

Viste le considerazioni precedentemente fatte e la scelta del criterio di stima adottato nella presente relazione, si riporta di seguito tabelle contenenti, per ciascun lotto la superficie dei singoli appezzamenti e quella complessiva del lotto, la relativa valorizzazione unitaria applicata ed il valore di mercato di ciascun Lotto.

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Cl.	mq	€/mq	€ Lotto 1
	Santeramo in Colle	Terreni	37	56	Seminativo	1.980		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	136	Seminativo	3.372		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	137	Seminativo	4.250		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	138	Seminativo arb.	415		
	Santeramo in Colle	Terreni			Uliveto	633		
Lotto 1	Santeramo in Colle	Terreni	37	147	Seminativo	4.169		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	163	Seminativo	247		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	165	Seminativo	255		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	167	Seminativo	905		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	169	Seminativo	364		
					mq Lotto 1	**16.590**	**1,8**	**29.862,00 €**

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Cl.	mq	€/mq	€ Lotto 2
	Santeramo in Colle	Terreni	37	82	Seminativo	800		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	82	Seminativo arb.	1.186		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	93	Seminativo	1.969		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	93	Uliveto	786		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	114	Seminativo	3.000		
Lotto 2	Santeramo in Colle	Terreni	37	114	Seminativo arb.	277		
					mq Seminativo	**8.018**	1,8	14.432,40 €
	Santeramo in Colle	Terreni	37	140	Vigneto	64		
	Santeramo in Colle	Terreni	37	140	Uliveto	1.153		
					mq Oliveto	**1.217**	3	3.651,00 €
					mq Lotto 2	**9.235**		**18.083,40 €**

Per gli immobili in Catasto Terreni del Comune di Santeramo in colle al Fg. 37 P.lla 82, P.lla 93, P.lla 114 si ritiene trascurabile il valore delle circa 30 piante di mandorlo ed il reddito conseguente, restando traccia della tradizionale consociazione alla coltura principale dei cereali autunno vernini con piante arboree di frutta a guscio.

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Cl.	mq	€/mq	€ Lotto 3
Lotto 3	Altamura	Terreni	231	186	Seminativo	2.787		
	Altamura	Terreni	231	200	Seminativo	2.402		
					mq Lotto 3	**5.189**	**2**	**10.378,00 €**

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Cl.	mq	€/mq	€ Lotto 4
Lotto 4	Altamura	Terreni	231	207	Seminativo	6.685		
	Altamura	Terreni	231	195	Seminativo	1.274		
	Altamura	Terreni	231	206	Incolto	6.997		
	Altamura	Terreni	231	209	Seminativo	6.239		
					mq Lotto 4	**21.195**	**2**	**42.390,00 €**

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Cl.	mq	€/mq	€ Lotto 5
Lotto 5	Santeramo in Colle	Terreni	52	22	Seminativo	4.080		
	Santeramo in Colle	Terreni	52	50	Seminativo	9.289		
	Santeramo in Colle	Terreni	52	52	Seminativo	11.422		
	Santeramo in Colle	Terreni	52	85	Seminativo	5.042		
	Santeramo in Colle	Terreni	52	84	Seminativo	12.285		
					mq Lotto 5	**42.118**	**2**	**84.236,00 €**

	Comune	Catasto	Fg	P.lla	Cl.	mq	€/mq	€ Lotto 6
Lotto 6	Santeramo in Colle	Terreni	52	86	Seminativo	244		
	Santeramo in Colle	Terreni	53	158	Seminativo	293		
					mq Lotto 6	**537**	**1,8**	**966,60 €**

I terreni appartenenti al Lotto 6, vista la particolare forma stretta e molto allungata e tenendo debito conto della procedura in corso per acquisizione sanante, come riferito al paragrafo 6.5 della presente relazione, vengono valutate al netto del 10 % del valore calcolato.

Nel seguente specchietto si riepilogano i valori di mercato individuati per ciascun lotto:

	Superficie (mq)	Valore del Lotto
Lotto 1	16.590	29.862,00 €
Lotto 2	9.235	18.083,40 €
Lotto 3	5.189	10.378,00 €
Lotto 4	21.195	42.390,00 €
Lotto 5	42.118	84.236,00 €
Lotto 6	537	869,94 €
	Totale Lotti	185.819,34 €

7.4 Valore base d'asta

I valori base d'asta, che si ottiene dal valore di marcato al netto della riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti nella misura forfettaria del 15%, sono riportati nelle seguenti tabelle relative a ciascun lotto considerato:

	Superficie (mq)	Valore del Lotto	Detrazione 15%	Valore base d'asta
Lotto 1	16.590	29.862,00 €	4.479,30 €	25.382,70 €

	Superficie (mq)	Valore del Lotto	Detrazione 15%	Valore base d'asta
Lotto 2	9.235	18.083,40 €	1.863,11 €	10.557,60 €

	Superficie (mq)	Valore del Lotto	Detrazione 15%	Valore base d'asta
Lotto 3	5.189	10.378,00 €	1.011,86 €	5.733,85 €

	Superficie (mq)	Valore del Lotto	Detrazione 15%	Valore base d'asta
Lotto 4	21.195	42.390,00 €	4.133,03 €	23.420,48 €

	Superficie (mq)	Valore del Lotto	Detrazione 15%	Valore base d'asta
Lotto 5	42.118	84.236,00 €	8.213,01 €	46.540,39 €

	Superficie (mq)	Valore del Lotto	Detrazione 15%	Valore base d'asta
Lotto 6	537	869,94 €	130,49 €	739,45 €

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva con i valori complessivo di tutti gli immobili oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare 196/2025 R.G.Es.

	Superficie dei Lotti (mq)	Valore dei Lotti	Detrazione 15%	Valore base d'asta
Somma dei Lotti	94.864	185.819,34 €	27.872,90 €	157.946,44 €

Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Altamura, 05/12/2025

L'Esperto stimatore del Giudice

Dott. Agr. Antonio Calia