

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO REDATTA DAL DOTT.
AGR. DONATO SARRA, C.T.U. NEL PROCEDIMENTO DI E.I. n.138/13,

PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Sig. Dott. Giuseppe Disabato, io sottoscritto dott. Donato Sarra, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Matera e all'Albo dei Periti del Tribunale di Matera, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, rilevata la documentazione catastale necessaria per la visita dei luoghi

Prima di iniziare la visita dei luoghi, essendo venuto a conoscenza che i fondi oggetto di pignoramento erano occupati da terzi, ho ritenuto necessario chiedere alla S.V. Ill.ma autorizzazione a fine di farmi accompagnare sui luoghi dai Carabinieri.

Ottenuta l'autorizzazione, dopo aver dato avviso ai carabinieri di Metaponto, ho invitato le parti e al sopralluogo del giorno 23.02.2015 alle ore 9,00, dando appuntamento alle stesse al borgo di Serra Marina.

A tale appuntamento erano presenti l'avv. Fabrizio Giusti legale del creditore procedente e la pattuglia dei carabinieri al comando del

[REDACTED]



Poichè la parte esecutata era assente, non essendo nelle condizioni di poter visitare i manufatti insistenti sul fondo, interruppi i rilievi.

A seguito di indagini venni a sapere che i due fondi erano gestiti da tal

[REDACTED]

Per il nuovo sopralluogo che fissai per il giorno 02.03.2015, invitai il creditore precedente, i carabinieri, il sig. [REDACTED] e nuovamente l'esecutata sig.ra [REDACTED]

A detto appuntamento erano presenti il sig. [REDACTED] marito della creditrice e il sig. [REDACTED]

La parte esecutata era assente e le raccomandate di invito speditegli, tornavano al sottoscritto mittente poiché al funzionario delle poste risultava sconosciuta.

Insieme, abbiamo raggiunto i fondi, recandoci prima sul fondo ricadente sul fg. di mappa n.88, iniziando con la visita ai locali.

Degli stessi effettuai le misurazioni per la verifica della loro legittimità urbanistica.

Ho poi visitato il vigneto.

In detta fase ho effettuato rilievi fotografici i cui positivi più significativi sono allegati alla presente relazione.

Mi sono quindi recato sull'altro fondo rustico ubicato sui fg.87 e 94.



Il sig. [REDACTED] in detta fase dichiarò che le chiavi di accesso alle costruzioni insistenti su detto fondo erano in possesso dell'esecutata [REDACTED]

Nel frattempo, le raccomandate inviate alla esecutata [REDACTED] tornavano indietro con dichiarazione dell'addetto alla distribuzione della posta: destinatario sconosciuto.

Chiesi pertanto alla S. V. Ill.ma autorizzazione di *accedere* ai locali con l'aiuto di un fabbro e con la presenza dei carabinieri. (all. n.4)

Ottenuta l'autorizzazione, avvisata la Stazione dei Carabinieri di Metaponto, il giorno 27.04.2015 mi sono recato nuovamente sul fondo oggetto di indagini, accompagnato da fabbro di mia fiducia e dalla pattuglia dei carabinieri.

In detta occasione, dielte le serrature a protezione degli ingressi, ho effettuato tutti i rilievi necessari per espletare il compito affidatomi.

Terminati i rilievi, sempre con l'aiuto del fabbro ho assicurato le porte di accesso con nuove serrature.

Ho proseguito con la visita al vigneto.

Anche in detta occasione ho provveduto ad effettuare rilievi fotografici.

Terminati i rilievi, mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda per le verifiche sulla legittimità urbanistica dei fabbricati



pignorati, e dopo aver ottenuto le relative notizie, ho provveduto ad estendere la prese e relazione.

Ho inoltre compilato quattro attestati di prestazione energetica indispensabili per la vendita degli immobili pignorati poiché su due fondi insistono 2 unità immobiliari di cat. A4 e 2 unità immobiliari D10, dei quali una copia si allega alla presente relazione e l'originale da consegnare al professionista delegato alla vendita, viene depositato in Cancelleria.

Alla fine di ogni sopralluogo ho redatto regolare verbale. (all. n.1)

QUESITO

Il quesito proposto è:

Determinazione del valore degli immobili pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO

La risposta al quesito sarà composto dai seguenti capitoli:

1. Metodo di stima,
2. elenco degli immobili oggetto di valutazione,
3. descrizione degli immobili e relativa valutazione.

METODO DI STIMA

Il metodo di stima che si adotterà sarà il sintetico comparativo per valori di mercato.

Al valore si giungerà attraverso le indagine di mercato e il valore dell'immobile oggetto di stima scaturirà dall'applicazione della proporzione:

$\Sigma V : \Sigma P = x : p$ dove:



ΣV sta ad indicare la sommatoria dei beni simili di beni simili a quello oggetto di valutazione,

ΣP sta ad indicare la sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto di valutazione,

p il parametro da considerare che nella fattispecie sarà la superficie,

x l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione.

Al valore ottenuto potranno essere effettuate aggiunte o detrazioni, qualora l'immobile non si trovi in condizioni di ordinarietà.

ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento immobiliare sono rappresentati da n.2 fondi sono in catasto così descritti:

Comune di Bernalda c.da [REDACTED]

DITTA: [REDACTED]

	FG.	part.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita catastale
1)	88	288	1	A/4	2	5,5 vani	183,50
2)	88	288	2	D/10			474,00
3)	94	458	2	A/4	2	4,5 vani	150,13
4)	94	458	3	D/10			186,00

	FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
5)	88	47		VIGNETO	1	1.91.30	266,76	98,80
6)	88	191		VIGNETO	1	1.52.00	211,95	78,50
7)	88	192	AA	SEM.IRR.	U	0.21.63	18,99	10,05
			AB	ULIVETO	2	0.02.06	0,90	0,74



			AC	VIGNETO	1	1.06.11	147,96	54,80
8)	87	155		VIGNETO	1	0.80.60	112,39	41,63
9)	94	474		VIGNETO	1	5.23.81	486,95	229,95

(all. n.2)

Terreni e fabbricati descritti in catasto con i numeri di part.lle innanzi riportati, formano due corpi diversi fra loro;

IL PRIMO CORPO è rappresentato dalle part.lle:

FG.	part.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita catastale		
88	288	1	A/4	2	5,5 vani	183,50		
88	288	2	D/10			474,00		
FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	
88	47		VIGNETO	1	1.91.30	266,76	98,80	
88	191		VIGNETO	1	1.52.00	211,95	78,50	
88	192	AA	SEM.IRR.	U	0.21.63	18,99	10,05	
		AB	ULIVETO	2	0.02.06	0,90	0,74	
		AC	VIGNETO	1	1.06.11	147,96	54,80	

IL SECONDO CORPO è rappresentato dalle part.lle:

FG.	part.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita catastale		
94	458	2	A/4	2	4,5 vani	150,13		
94	458	3	D/10			186,00		
FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	
87	155		VIGNETO	1	0.80.60	112,39	41,63	
94	474		VIGNETO	1	5.23.81	486,95	229,95	

I due corpi andranno conseguentemente a formare due lotti.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1° LOTTO

CATASTO FABBRICATI

COMUNE:BERNALDA

DITTA: [REDACTED] prop.1/1

FG. part.Ila sub cat. cl. consistenza rendita catastale

88 288 1 A/4 2 5,5 vani 183,50

88 288 2 D/10 474,00

CATASTO TERRENI

COMUNE:BERNALDA sez. MONTESCAGLIOSO

DITTA: [REDACTED] prop.1/1

FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
88	47		VIGNETO	1	1.91.30	266,76	98,80
88	191		VIGNETO	1	1.52.00	211,95	78,50
88	192	AA	SEM.IRR.	U	0.21.63	18,99	10,05
		AB	ULIVETO	2	0.02.06	0,90	0,74
		AC	VIGNETO	1	1.06.11	147,96	54,80

Il fondo rustico innanzi riportato è ubicato in c.da Serra Marina.(all. n.3)

Confina con strada interpoderale indicata con il n. di part.Ila 46 in ditta Comune di Bernalda

Con la part.Ila n. 216 e 214 in ditta [REDACTED]

Con strada interpoderale San Marco

Con la part.Ila n. 190 e n. 310 in ditta [REDACTED]

Ha una configurazione regolare e una giacitura pianeggiante.



L'accesso al fondo è protetto da cancello in ferro in pessimo stato di manutenzione.

Il terreno è medio impasto tendente allo sciolto, caratteristica questa ottima per la quasi totalità delle colture.

Detto fondo è servito da bocchette irrigue del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto.

La sua superficie complessiva è di Ha.4.73.10 dei quali:

- Ha.4.49.41 di qualità vigneto alto intelaiato,
- are 21.63 di seminativo
- are 2.06 di oliveto

L'oliveto è rappresentato da poche piante di età adulta con cv. da olio, ubicate sul confine

Il vigneto, ha detta del sig. [REDACTED] che lo conduce da più anni ha come cv. uva Italia.

Tanto non l'ho potuto appurare poiché al momento della visita dei luoghi il vigneto era entrato da poco in vegetazione.

La forma di allevamento adottata è tendone alto intelaiato.

Il sesto di impianto è a quadrato m.2,50 x 2,50.

Si è in presenza di un impianto di vecchia età prossimo allo svellimento.

Nell'impianto sono state rilevate molte fallanze.

CIRCA I FABBRICATI (fot. N.6-8-9-10)

Sul fondo insistono fabbricati rappresentati da casa colonica e locali deposito.

La casa colonica occupa un'area di sedime di mq.131 circa;(all. n.5)

Detta superficie è così ripartita: Veranda coperta, n.4 vani, cucina e bagno.



Detta struttura, è in via di ristrutturazione e rispetto alla planimetria catastale ho rilevato variazioni sia pur insignificanti circa la distribuzione della sua superficie interna, variazione ripristinabile con l'abbattimento delle nuove pareti divisorie. E' priva di infissi esterni ed interni.

La struttura portante è in tufo e il tetto è a spiovente ricoperto di embrici di argilla.

I locali deposito sono in n. di 6 dei quali tre con altezza alla volta di m.3,20 e i restanti locali con altezza alla volta di m. 2,80

Per i locali con altezza alla volta di m. 3,20, la somma delle loro area ammonta a mq.105 circa.

La superficie degli altri locali ammonta a m.35 circa.(all. n.6)

Sono locali in stato di quasi totale abbandono.

Solo il locale deposito più grande ha l'ingresso protetto da saracinesca in lamiera.

La loro struttura portante è in tufo.

Circa la loro regolarità amministrativa, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda ha attestato la costruzione di detti fabbricati risale all'epoca della riforma fondiaria per cui traccia della documentazione sarà possibile reperirla presso l'Organismo competente.

Chiedere notizie all'organismo competente è impossibile poiché la vecchia Riforma Fondiaria con sede in Bari è stata da decenni soppressa.

Resta fermo che l'epoca in cui gli stessi furono edificati risale in data antecedente al 1967, e pertanto da non ritenersi in condizioni di abuso. (all. n.7)

REGOLATRITA' DEI PASSAGGI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI



COMUNE:BERNALDA

Abitazione e deposito DITTA: [REDACTED]

prop.1/1

FG.	part.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita catastale
-----	----------	-----	------	-----	-------------	-------------------

88	288	1	A/4	2	5,5 vani	183,50
----	-----	---	-----	---	----------	--------

88	288	2	D/10			474,00
----	-----	---	------	--	--	--------

In virtù di denuncia di costituzione n.2999 in data 16.12.2010 protocollo MT0286125-
insistente su terreno già censito in Catasto Terreni con la part.lla n. 288 ex 47, passata
ad ente urbano con tipo mappale n. 284426 in data 15.12.2010, protocollo n. 284426.

La part.lla n. 47 della superficie di Ha.1.94.60 pervenne alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] con atto di acquisto redatto dal notaio Nicola Grassano il
05.02.2002,rep. 22915 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Matera il 15.02.2002
al n.1103/1329 dalla sig.ra [REDACTED]

Detta part.lla fu assegnata alla sig.ra [REDACTED] con atto
di divisione per notar [REDACTED] rep. 3879 trascritto presso
l'Agenzia del Territorio di Matera il 20.12.2001 al n.7244/9372.

Alla stessa pervenne con atto di donazione per notar Deodato Lapelosa del 04.12.2001,
rep. N.3878 trascritto presso l'agenzia del Territorio di Matera il 20.12.2001, con cui la
sig.ra [REDACTED] donava tutti i suoi diritti pari a 4/6 indivisi a [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] che pertanto
divenivano proprietarie per 1/2 indiviso ciascuno.

la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di apertura della successione ad intestato di
[REDACTED] giusta denuncia n.269, reg. a Pisticci il 29.09.93 e trascritta presso
l'Agenzia del Territorio di Matera il 07.05.94 al n.2892/3383 risultarono eredi della metà
indivisa della part.lla n.47.



Anteriormente al ventennio in esame detta part.lla apparteneva a [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]
[REDACTED] acquisito con atto d'acquisto rogato da Uff.

Rogante in data 21.06.84 rep. N. 3198 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Matera
al n. 4868/5661 del 17.07.84.

CATASTO TERRENI

COMUNE:BERNALDA sez. MONTESCAGLIOSO

DITTA: [REDACTED] prop.1/1

FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
88	47		VIGNETO	1	1.91.30	266,76	98,80
88	191		VIGNETO	1	1.52.00	211,95	78,50
88	192	AA	SEM.IRR.	U	0.21.63	18,99	10,05
		AB	ULIVETO	2	0.02.06	0,90	0,74
		AC	VIGNETO	1	1.06.11	147,96	54,80

Le part.lla n. 47, 191 e 192 pervennero alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] con atto di acquisto redatto dal notaio Nicola Grassano il 05.02.2002, rep.
22915 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Matera il 15.02.2002 al n.1103/1929
dalla sig.ra [REDACTED]

Dette part.lla furono assegnate alla sig.ra [REDACTED] con
atto di divisione per notar Deodato Lapelosa del 04.12.2001, rep. 3879 trascritto presso
l'Agenzia del Territorio di Matera il 20.12.2001 al n.7244/9372. Le part.lla n. 47 di
Ha.1.94.60, n. 191 di Ha.1.52.00 e n.192 di Ha.1.29.80 venivano assegnate in piena
proprietà.

Alla stessa pervennero con atto di donazione per notar Deodato Lapelosa del
04.12.2001, rep. N.3878 trascritto presso l'agenzia del Territorio di Matera il il



20.12.2001, con cui la sig.ra [redacted] donava tutti i suoi diritti pari a 4/6
indivisi a [redacted]
[redacted] che pertanto divenivano proprietarie per 1/2 indiviso ciascuno delle part.ile n.
47, 191 e 192.

la sig.ra [redacted] e [redacted]
[redacted] a seguito di apertura della successione ad intestato di
[redacted] n.269, vol. n.192 reg. a Pisticci il 29.09.93 e trascritta
presso l'Agenzia del Territorio di Matera il 07.05.94 al n.2892/3383 risultarono eredi
della metà indivisa delle part.ile n.47 e n.191 ex 47

Anteriormente al ventennio in esame detta part.lla apparteneva a [redacted]
[redacted], in regime di comunione legale di beni con [redacted]
[redacted] acquisito con atto d'acquisto rogato da Uff.
Rogante in data 21.06.84 rep. N. 3198 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Matera
al n. 4868/5661 del 17.07.84.

RICERCHE IPOCATASTALI

- 1) Trascrizione n.924/1058 del 14.02.96 – Servitù di elettrodotto –
In virtù di atto autentico del 26.11.92 per atto notar Achille Vitelli –
Repertorio n.87597 a favore di Enel contro [redacted] grava su terreno
in Bernalda al fg. di mappa n. 88 part.ile n.47 e 191;
- 2) Trascrizione n.3376/4005 del 13.05.2013 – Pignoramento Immobiliare –
In virtù di atto notificato il 10.05.2013 dal Tribunale di Brindisi sez. distaccata
di Francavilla Fontana:
a favore di [redacted]
contro [redacted]
grava su tutti gli immobili innanzi descritti.



VALORE

€.94.620,00 che si arrotondano a €90.000,00 per le spese di ristrutturazione della casa colonica in corso d'opera.

II° LOTTO

IL SECONDO LOTTO è rappresentato dalle part.lla:

COMUNE:BERNALDA

DITTA: [REDACTED] prop.1/1

FG.	part.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita catastale
-----	----------	-----	------	-----	-------------	-------------------

94	458	2	A/4	2	4,5 vani	150,13
----	-----	---	-----	---	----------	--------

94	458	3	D/10			186,00
----	-----	---	------	--	--	--------

COMUNE:BERNALDA

DITTA: [REDACTED] prop.1/1

FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
-----	-------	-------	----------	-----	------------	------	------

87	155		VIGNETO	1	0.80.60	112,39	41,63
----	-----	--	---------	---	---------	--------	-------

94	474		VIGNETO	1	5.23.81	486,95	229,95
----	-----	--	---------	---	---------	--------	--------

Il fondo in descrizione confina con strada interpoderale indicata con il n. di part.lla 131 in ditta Comune di Bernalda, con le part.lla n. 536, 367, 368, 539 e 550 del fg. di mappa n. 94, in ditta [REDACTED] con la part.lla n. 446 del fg. di mappa n. 87 e con le part.lla 129 e 470 del fg. di mappa n. 94 in ditta [REDACTED]

Il fondo rustico innanzi riportato è ubicato in c.da Serra Marina.(all. n.8-9)

Ha una configurazione regolare e una giacitura pianeggiante.

L'accesso è possibile dal suo confine sud, dove vi sono due ingressi protetti



da n.2 cancelli in metallo zincato in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il terreno è medio impasto tendente allo sciolto, caratteristica questa ottima per la quasi totalità delle colture.

Detto fondo è servito da bocchette irrigue del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto.

La sua superficie complessiva di Ha.6.04.41 è tutta investita a vigneto di uva da tavola della cv. Italia.

La cultivar mi è stata riportata dal sig. [REDACTED]

La forma di allevamento adottata è tendone alto intelaiato.

Il sesto di impianto è a quadrato m.2,50 x 2,50.

Si è in presenza di un impianto di vecchia età dell'età di circa 19/20 anni prossimo allo sveltimento.

Nell'impianto sono state rilevate molte fallanze.

CIRCA I FABBRICATI(fot. N. 1-2-3-4-5)

Sul fondo insistono fabbricati rappresentati da casa colonica e locali deposito.

La casa colonica occupa un'area di sedime di mq.91 circa (all. n.10)

Detta superficie è così ripartita: Veranda coperta, n.3 vani, cucina e bagno.

Detta costruzione ha una struttura portante in tufo, tipico nelle costruzioni delle case della riforma fondiaria.

Le rifiniture sono di tipo economico e popolare.

L'ingresso è assicurato da porta in ferro.

Antistante la struttura v'è una tettoia.



Sul lato est della planimetria accatastata è riportata una tettoia, che nella realtà non esiste.

Sul lato est della casa colonica è ubicato il locale deposito. (all. n.11)

Ha una superficie di mq.46 circa e un'altezza alla volta di m.3,70 circa.

La sua struttura portante è in tufo.

La pavimentazione è in marmette granigliate.

La porta di ingresso è in ferro.

Solla part.Ila 458 è presente una tettoia con struttura in metallo.(all. n.12)

Antistante il fabbricato è presente un piccolo forno di campagna per il quale, in unione della sua piccola dimensione non è necessario l'accatastamento.

La superficie di pertinenza dei fabbricati descritti è pavimentata.

Circa la loro regolarità amministrativa, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda ha attestato la costruzione di detti fabbricati risale all'epoca della riforma fondiaria per cui traccia della documentazione sarà possibile reperirla presso l'Organismo competente.

Chiedere notizie all'organismo competente è impossibile poiché la vecchia Riforma Fondiaria con sede in Bari è stata da decenni soppressa.

Resta fermo che l'epoca in cui gli stessi furono edificati risale in data antecedente al 1967, e pertanto da non ritenersi in condizioni di abuso. (all. n.7)

REGOLATRITA' DEI PASSAGGI CATASTALI

Le part.Ile n. 126 e 127 del fg. di mappa n. 94 e 155 del. Fg. di mappa n. 87 erano in ditta [REDACTED] in virtù di atto di assegnazione dell-Uff. rogante in data 11.09.1972, rep. 31010 reg.ato a Bari il



02.10.72 al n.6078 e trascritto All'agenzia del Territorio di Potenza il 10.04.1972
al n. 2013&2&593

Con atto di subentro dell-Uff. Rogante in data 08.11.1995, rep. N.8056 reg. a
Matera il 21.11.1995 al n.1477 ed ivi trascritto presso l'Agrnzia del territorio il
07.12.1995 al n. 7228&8339, il sig. [REDACTED]

in regime di comunione con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] subentrava nel rapporto di assegnazione del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Da Ente di Sviluppo Agricolo di Basilicata /Matera

Con atto amministrativo del 12.04.1996 Rep. N.8294 annotato il 22.07.1999 al
n.566<6066 si cancellava la Riserva di Dominio.

Con atto per notar Raffaele Leogrande del 12.04.1997 rep. N. 85567 trascritto
presso l-Agenzia del Territorio di Matera il 28.04.1997 al n .2803<3247, i coniugi
[REDACTED] e [REDACTED] vendevno le part.lle n. 126/127 e 155
originarie alla isg.ra [REDACTED]

per l-intera piena proprietà.

CATASTO TERRENI

COMUNE:BERNALDA sez. MONTESCAGLIOSO

DITTA: [REDACTED] prop.1/1

FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
87	155		VIGNETO	1	0.80.60	112,39	41,63
94	474		VIGNETO	1	5.23.81	486,95	229,95

RICERCHE IPOCATASTALI

Trascrizione n.3376/4005 del 13.05.2013 – Pignoramento Immobiliare –



In virtù di atto notificato il 10.05.2013 dal Tribunale di Brindisi sez. distaccata di Francavilla Fontana:

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

grava su tutti gli immobili innanzi descritti.

VALORE

In funzione delle caratteristiche innanzi elencate il fondo rustico descritto

assume un valore di €.120.882,00 che si arrotondano a 121.000,00=

RIEPILOGANDO

1° LOTTO

Fondo rustico sito in agro di Bernalda, alla c.da Sarra Marina in catasto così descritto:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE:BERNALDA

DITTA: [REDACTED]

prop.1/1

FG.	part.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita catastale
-----	----------	-----	------	-----	-------------	-------------------

88	288	1	A/4	2	5,5 vani	183,50
----	-----	---	-----	---	----------	--------

88	288	2	D/10			474,00
----	-----	---	------	--	--	--------

CATASTO TERRENI

COMUNE:BERNALDA sez. MONTESCAGLIOSO

DITTA: [REDACTED]

prop.1/1

FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
-----	-------	-------	----------	-----	------------	------	------

88	47		VIGNETO	1	1.91.30	266,76	98,80
----	----	--	---------	---	---------	--------	-------

88	191		VIGNETO	1	1.52.00	211,95	78,50
----	-----	--	---------	---	---------	--------	-------



88	192	AA	SEM.IRR.	U	0.21.63	18,99	10,05
		AB	ULIVETO	2	0.02.06	0,90	0,74
		AC	VIGNETO	1	1.06.11	147,96	54,80

della superficie complessiva di Ha.4.73.10 dei quali:

- Ha.4.49.41 di qualità vigneto alto intelaiato,
- are 21.63 di seminativo
- are 2.06 di oliveto

VALORE: €€90.000,00

II° LOTTO

Fondo rustico sito in agro di Bernalda alla c.da Serra Marina, in catasto così descritto;

COMUNE:BERNALDA

DITTA: [REDACTED] prop.1/1

FG.	part.IIIa	sub	cat.	cl.	consistenza	rendita catastale
94	458	2	A/4	2	4,5 vani	150,13
94	458	3	D/10			186,00

COMUNE:BERNALDA

DITTA: [REDACTED] prop.1/1

FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
87	155		VIGNETO	1	0.80.60	112,39	41,63
94	474		VIGNETO	1	5.23.81	486,95	229,95

della superficie complessiva di Ha.6.04.41 tutta investita a vigneto di uva da tavola cv. Italia.

VALORE: €121.000,00=



Con tanto ho assolto il compito affidatomi.

Dott. Donato Sarra



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0286125 del 16/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bernalda

C.da Serramarina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 88
Particella: 288
Subalterno: 1

Compilata da:
Silvaggi Giuseppe

Iscritto all'albo:
Periti Agrari

Prov. Matera

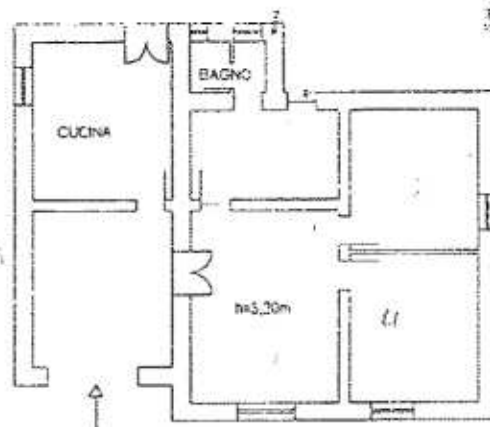
N. 45

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

ALL 5



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di BERNALDA (A3017) - Foglio: 88 Particella: 288 - Sub: 1
CONTRADA SERRAMARINA SNC piano: T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 03/02/2015 - n. MT0011477 - Richiedente SARRA DONATO C.T.U.

schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Firmato Da: SARRA DONATO MICHELE BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 1f2a658626b5c10e5e3057cb2a6aabb8

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0286125 del 16/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bernalda

C.da Serramarina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 88

Particella: 288

Subalterno: 2

Compilata da:

Silvaggi Giuseppe

Iscritto all'albo:

Periti Agrari

Prov. Matera

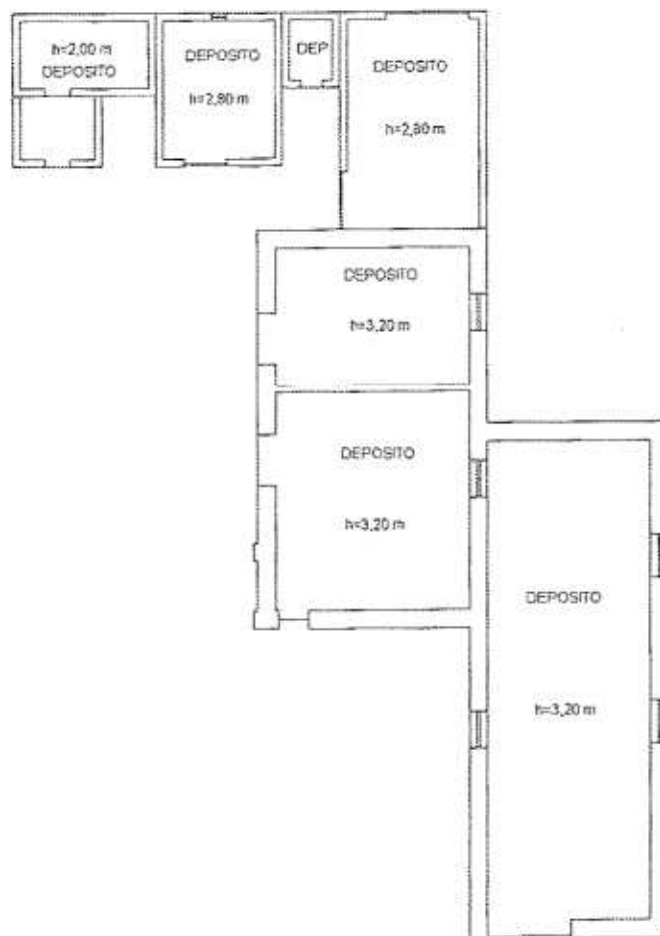
N. 45

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

ALL. 6



NORD

Ultima Planimetria in atti

da: 03/02/2015 - n. MT0011481 - Richiedente SARRA DONATO C.T.U.

scheda: 1 - Formato di acc. A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Firmato Da: SARRA DONATO MICHELE BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 1f2a658626b5c10e5e3057cb2a6aabb8

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di BERNALDA (A801) - Foglio: 88 Particella: 288 Sub: 2
 CONTRADA SERRAMARINA SNC piano: T;



Comune di Bernalda

Provincia di Matera

SETTORE TECNICO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. 8382 (riscontro)

li 26.05.2015

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta inoltrata a questo Ente in data 26.05.2015 ed acquisita al protocollo generale n. 8382, da parte del Dott. Donato SARRA, in qualità di c.t.u. nel procedimento L.R. n. 1/38/2013, tesa ad ottenere un attestato da cui risulti la regolarità amministrativa dei fabbricati rurali riportati in catasto al foglio di mappa n. 88 - particella n. 288 sub 1 e sub 2, ex proprietà [REDACTED] e al foglio di mappa n. 94 - particella n. 458 sub 2 e sub 3, ex proprietà [REDACTED], ora di proprietà [REDACTED];

VISTI gli atti d'ufficio;

ATTESTA

CHE agli atti di questo ufficio non risulta alcuna documentazione autorizzativa per i fabbricati rurali riportati in catasto al foglio di mappa n. 88 - particella n. 288 sub 1 e sub 2 nonché al foglio di mappa n. 94 - particella n. 458 sub 2 e sub 3 ex proprietà [REDACTED] e al foglio di mappa n. 94 - particella n. 458 sub 2 e sub 3, ex proprietà [REDACTED] ora di proprietà [REDACTED]. Si precisa, inoltre, che la costruzione di detti fabbricati risale all'epoca della riforma fondiaria, per cui traccia della documentazione richiesta sarà possibile reperirla presso l'Organismo competente.

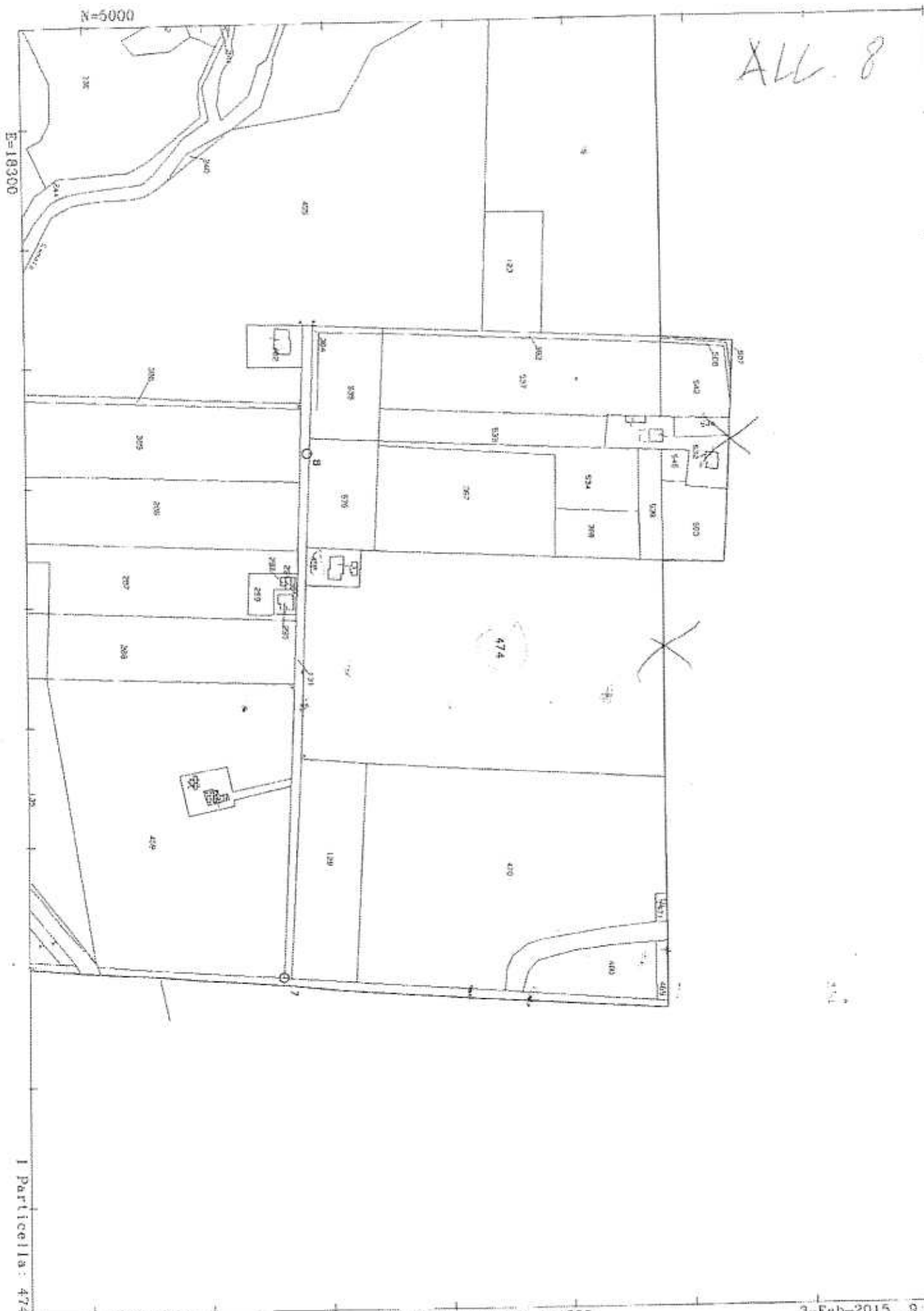
Il



IL RESPONSABILE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
P.A. Donato TROIANO



ALL. 8



E=10300

N=5000

1 Particella: 474

Comune BERNALDA/C
Foglio: 94
Richiedente: SARRA DONATO C.T.U.

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

3-Feb-2015 9:23
Prot. n. MT0011508/2015



Ufficio Provinciale di Matera - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ANTONIO BARBARIS

Vis. ord. (1.00 euro)



ALL g

Comune : BERNALDA/C

Contine: BL
 Foglio: 87

Richiedente: SARRA DONATO C.T.U.

Scala originale: 1:4000

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

3-Feb-2015 9:22

Prot. n. MT0011507/2015



Firmato Da: SARRA DONATO MICHELE BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 1f2a658626b5c10e5e3057cb2a6aabb8

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0284915 del 15/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bernalda

civ. SNC

C.da Serramarina

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 94

Particella: 458

Subalterno: 2

Compilata da:

Silvaggi Giuseppe

Iscritto all'albo:

Periti Agrari

Prov. Matera

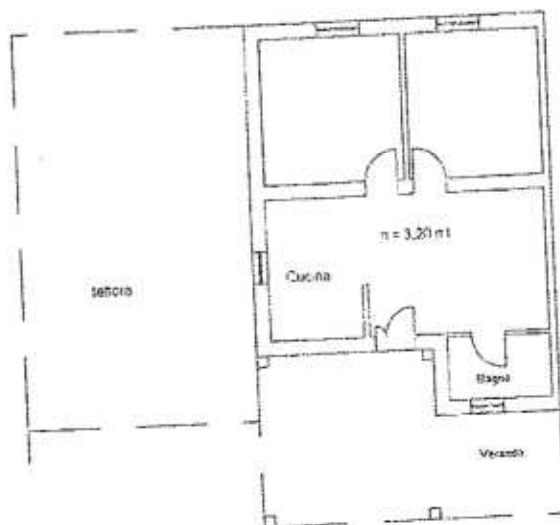
N. 45

Shed n. 1

Scala 1:200

ALL. 10

PIANO TERRA



NORD



Ultima Planimetria in atti

schema di D. GRANO DIATTO, Michele Bruno Ernesto De Rubeo PEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 1f2a658626b5c10e5e3057cb2a6aabb8

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	003	Validità	10 ANNI
Riferimenti catastali	Comune di Bernalda Fg. 88 P.Ia 288 Sub. 1		
Indirizzo edificio	Contrada Serra Marina snc - Bernalda (MT)		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input type="checkbox"/>
Proprietà	[REDACTED]		Telefono
Indirizzo			E-mail

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
30.767 kgCO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
133.777 kWh/m²anno



LIMITE DI LEGGE



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

~~IV~~

V



5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		133.78 kWh/m ² anno
		0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI
INCLUSI NELLA
CLASSIFICAZIONE

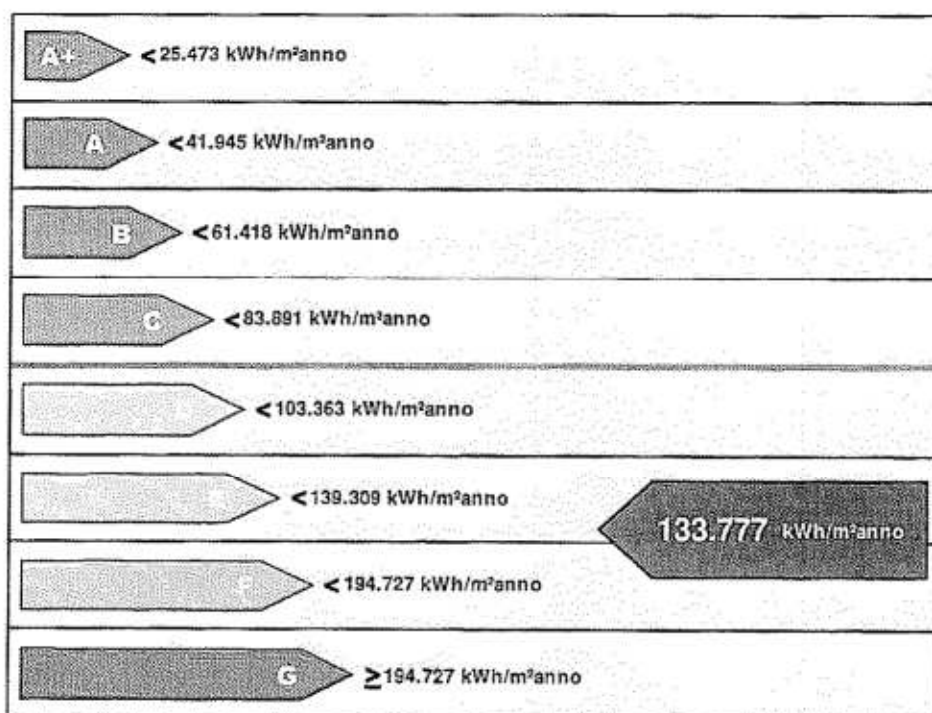
Riscaldamento



Raffrescamento



Acqua calda sanitaria



Riferimento legislativo
83.891 kWh/m²anno



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	99.407 kWh/m²anno	Indice energia primaria (EPacs)	34.370 kWh/m²anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	65.891 kWh/m²anno		
Indice involucro (EPe, invol)	36.269 kWh/m²anno	Indice involucro (EPI, invol)	45.725 kWh/m²anno	Fonti rinnovabili:	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_s)	46.00%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili:			

9. NOTE
(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO			
Tipologia edilizia			
Tipologia costruttiva	Muratura portante		
Anno di costruzione	0	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V (m³)	514.22	Superficie utile (m²)	97.51
Superficie disperdente S (m²)	456.95	Zona climatica/GG	C / 1366
Rapporto S/V (m⁻¹)	0.89	Destinazione d'uso	Abitazione

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	Elettricità
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	Elettricità
Raffrescamento	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh 0.00 kWhel		



12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE			
Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo / Società <input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo	Dottore Agronomo	Ordine/Iscrizione	Ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Matera / 88
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto Dott. Donato Michele Sarra, in conformità all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 175 del 16/04/2013, dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere nè coniuge nè parente fino al quarto grado.		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI			

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilevo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>		
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2008, UNI/TS 11300-2:2008, UNI/TS 11300-4:2012 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificati n.1 del 06/07/2009 e n.25 del 15/06/2012)			 <small>SOFTWARE CERTIFICATO TerMus V2.0 - ACCA Software S.p.A. Data Rilascio: 15/06/2012</small>

Ai sensi dell'art.15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 28/07/2015

 
Firma del Tecnico

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	003	Validità	10 ANNI
Riferimenti catastali	Comune di Bernalda Fg. 94 P.la 458 Sub. 2		
Indirizzo edificio	Contrada Serra Marina snc - Bernalda (MT)		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	Vita Maria Altavilla	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

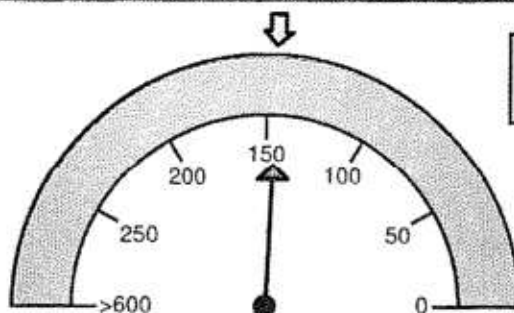
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **F**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

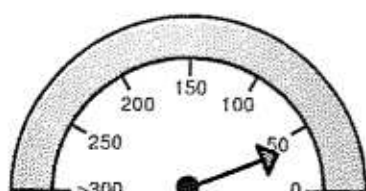
EMISSIONI DI CO₂
33.557 kgCO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
145.904 kWh/m²anno

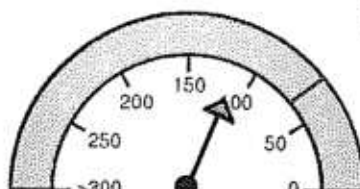


PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
145.904 kWh/m²anno

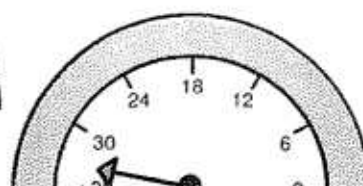
LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO
36.239 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
111.534 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
34.37 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

~~IV~~

V



5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	145.90 kWh/m ² anno	0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI
INCLUSI NELLA
CLASSIFICAZIONE

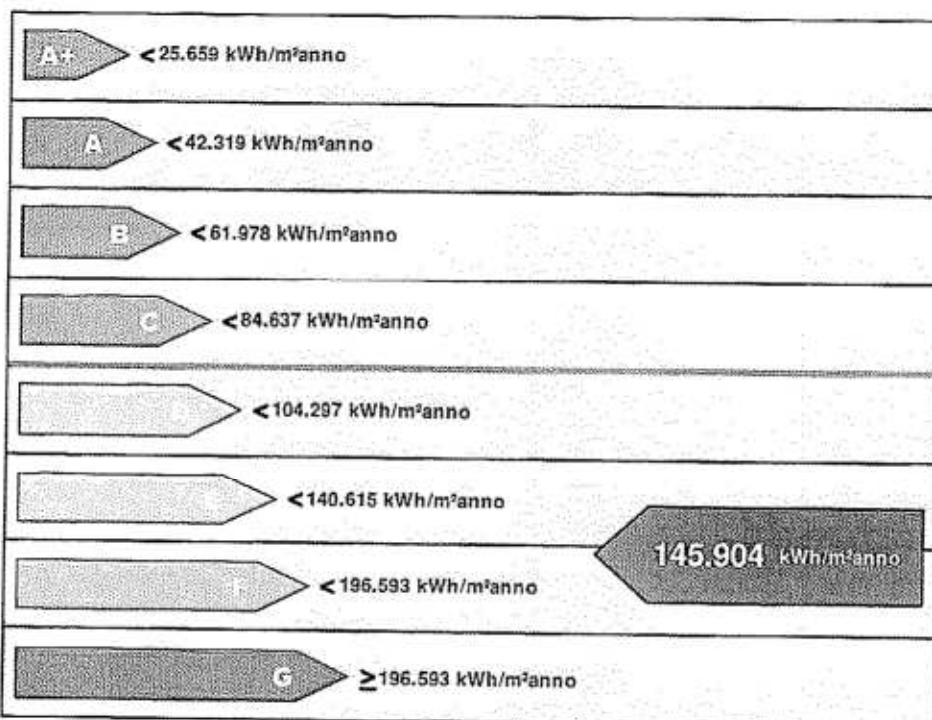
Riscaldamento



Raffrescamento



Acqua calda sanitaria



Riferimento legislativo
84.637 kWh/m²anno



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{Pe})		Indice energia primaria (E _{PI})	111.534 kWh/m ² anno	Indice energia primaria (E _{Pacs})	34.370 kWh/m ² anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	66.637 kWh/m ² anno		
Indice involucro (E _{Pe} , invol)	36.239 kWh/m ² anno	Indice involucro (E _{PI} , invol)	51.304 kWh/m ² anno	Fonti rinnovabili:	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_p)	46.00%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili:			

9. NOTE
(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO			
Tipologia edilizia			
Tipologia costruttiva	Muratura portante		
Anno di costruzione	0	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V (m ³)	335.52	Superficie utile (m ²)	67.04
Superficie disperdente S (m ²)	327.87	Zona climatica/GG	C / 1366
Rapporto S/V (m ⁻¹)	0.98	Destinazione d'uso	Abitazione

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	Elettricità
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	Elettricità
Raffrescamento	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh _t		
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh _{el}		
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh _t		
Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh _t		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh _t 0.00 kWh _{el}		

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE			
Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>
		Energy Manager	<input type="checkbox"/>
		Organismo / Società	<input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo	Dottore Agronomo	Ordine/Iscrizione	Ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Matera / 88
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto Dott. Donato Michele Sarra, in conformità all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 175 del 16/04/2013, dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge né parente fino al quarto grado.		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI			

16. DATI DI INGRESSO			
Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2008, UNI/TS 11300-2:2008, UNI/TS 11300-4:2012 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificati n.1 del 06/07/2009 e n.25 del 15/06/2012)			 <small>SOFTWARE CERTIFICATO TerMus V01 - ACCA Software S.p.A. Data di Rilascio: 15/06/2012</small>

Ai sensi dell'art.15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000.
Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 29/07/2015


Firma del Tecnico

