



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°345/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

Allegato n.7: Atto di compravendita comparabile C2

Atto n.8399
del notaio DEBIASE MICHELE

Data: 05/02/2025

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno cinque febbraio duemilaventicinque.

In Bitonto, nel mio studio al Corso Vittorio Emanuele II n. 13.

Innanzi a me dottor Michele Debiase, Notaio residente in Bitonto, iscritto al ruolo presso il Collegio Notarile del Distretto di Bari,

si sono costituite:

Le costituite, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - CONSENSO E OGGETTO

con ogni più ampia garanzia di legge, anche per i casi di evizione e molestie,
vende

a , accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Comune di **Bitonto** alla piazza Morosini, e precisamente:

- **appartamento** a primo piano, unico nel piano, avente accesso autonomo ed esclusivo da portoncino posto su piazza Morosini civico 4, composto da due vani ed accessori, confinante con detta piazza, con proprietà /o aventi causa e con proprietà /o aventi causa, salvo altri e migliori confini;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, come segue: **foglio 49 - p.lla 673 - sub. 3** - Piazza Morosini n. 4 - piano T-1 - cat. A/4 - classe 3 - vani 3,5 - superficie catastale totale mq. 63 - rendita Euro 177,14.

ART. 2 - PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per acquisto con atto a mio rogito in data 7 maggio 2021, repertorio n. 5074/4420, registrato a Bari in data 14 maggio 2021 al n. 21717/1T, trascritto a Bari in data 14 maggio 2021 ai n.ri 23776/17575.

ART. 3 - PRECISAZIONI, POSSESSO E GARANZIE

Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive se e come esistenti per

legge e per contratto, con la proporzionale quota di condominio sulle cose e parti comuni del fabbricato al quale appartiene quanto in oggetto ex art. 1117 del codice civile, e comunque così come si possiede e si ha il diritto di possedere in virtù degli anteriori titoli di proprietà, cui le parti si riportano per l'ulteriore provenienza e per tutti i diritti inerenti e correlativi, che quivi si abbiano per integralmente ripetuti e trascritti, anche se non espressamente citati, con tutte le precisazioni, eccezioni, riserve e servitù contenute e/o richiamate nell'atto a mio rogito del 7 maggio 2021, repertorio n. 5074/4420, registrato a Bari in data 14 maggio 2021 al n. 21717/1T, trascritto a Bari in data 14 maggio 2021 ai n.ri 23776/17575, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

La parte venditrice dichiara inoltre che, alla data odierna, ha assolto a qualsiasi onere condominiale pregresso, né vi sono lavori di ordinaria o di straordinaria manutenzione già deliberati dall'assemblea condominiale per il fabbricato cui quanto in oggetto è parte, per cui risultino spese ancora da corrispondere, dispensando, pertanto, la parte acquirente, da qualsiasi onere che alla stessa ne possa derivare anche successivamente alla stipula del presente atto, anche derivante da cause giudiziarie.

La parte venditrice presta ogni garanzia come per legge, ivi compresa l'evizione, e dichiara che quanto oggetto del presente atto è libero da pesi, ipoteche, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e diritti dei terzi in genere.

La parte venditrice dichiara di non essere in grado di fornire il certificato di agibilità relativo a quanto oggetto del presente atto e la parte acquirente ne prende atto. Di tale circostanza si è tenuto conto nella fissazione del prezzo.

La parte acquirente viene immessa nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto in oggetto, ad ogni effetto utile od oneroso, sin dalla data odierna.

ART. 4 - PREZZO

La presente vendita viene effettuata per il prezzo di complessivi **euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero)** intera somma pagata come meglio infra ad indicarsi.

Tutte le parti, previamente ammonite da me Notaio sulle sanzioni, anche penali, in caso di dichiarazioni mendaci, incomplete o fuorvianti, ai sensi degli artt. 3 e 76 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 20 febbraio 2001, supplemento ordinario n. 30/L), per gli effetti della vigente normativa in tema di **"tracciabilità dei pagamenti"**, ovvero del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 così come convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, edotti anche dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria, dichiarano che:

a) il suddetto prezzo viene corrisposto, conformemente a quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 231 del 2007 (c.d. legge antiriciclaggio), dalla parte acquirente alla parte venditrice, nella seguente maniera:

* **quanto ad euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)** prima e fuori della sottoscrizione del presente atto mediante assegno bancario non trasferibile tratto in data 28 gennaio 2025 su conto corrente in essere presso la filiale di Bitonto della Deutsche Bank Spa, di pari importo, n. 7309540511-00, all'ordine di [REDACTED]

* **quanto ai residuali euro 63.000,00 (sessantatremila virgola zero zero)** mediante assegno circolare non trasferibile n. 6000279289-04 emesso in data 4 febbraio 2025 dalla filiale di Bitonto della Deutsche Bank S.p.A., di pari importo, in favore di [REDACTED]

b) che per la stipula della compravendita le parti si sono avvalse della mediazione dell'agenzia [REDACTED]

[REDACTED] impresa individuale, corrente in Bitonto alla [REDACTED] iscritta nel Registro delle Imprese di Bari al n./c.f. [REDACTED]

R.E.A. n. BA - 571850, in persona di [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato presso la sede dell'impresa, [REDACTED]

Al mediatore [REDACTED]

* dalla parte acquirente un compenso pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) IVA inclusa mediante assegno bancario non trasferibile tratto in data 28 gennaio 2025 su conto corrente in essere presso la filiale di Bitonto della Deutsche Bank Spa, di pari importo, n. 7309540512-01, all'ordine di [REDACTED]

* nulla dalla parte venditrice.

A seguito della sopra indicata modalità di pagamento, la parte venditrice rilascia ampia quietanza di saldo, salvo buon fine, con rinuncia all'ipoteca legale e dispensando il Responsabile dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari da ogni sua responsabilità a riguardo.

ART. 5 - CONFORMITA' CATASTALE

Quanto oggetto del presente atto appare graficamente rappresentato nella **planimetria** depositata al Catasto dei Fabbricati che, visionata ed approvata dalle parti, in copia non autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della legge n. 52, del 1985, come modificato ed integrato dal D.L. n.78, del 31 maggio 2010 (comma aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78), convertito in Legge, la parte venditrice quale intestataria dichiara, e la parte acquirente conferma, che i dati catastali come sopra indicati e la planimetria catastale come sopra allegata, sono conformi, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, allo stato di fatto di quanto oggetto del presente atto.

ART. 6 - PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della vigente normativa in tema di "Certificazione Energetica degli Edifici" di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 192 del 2005, come modificato dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, convertito in legge 21 febbraio 2014 n. 9, nonché dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 e successive modifiche ed integrazioni, la parte acquirente dà atto:

- di aver ricevuto - prima e fuori del presente contratto - tutta la documentazione e tutte le informazioni relative alla efficienza energetica dell'unità abitativa in oggetto ed in particolare le informazioni relative alla classe energetica di appartenenza e agli interventi da eseguire per migliorarne le prestazioni;

- di aver ricevuto l'**Attestato di Prestazione Energetica**, redatto in conformità al D.Lgs. 192 del 2005 e successive modifiche ed integrazioni, in data 28 gennaio 2025 dall'Ingegnere Vincenzo Bisceglie, quale certificatore ai sensi della normativa vigente, che ai sensi e per gli effetti del comma 3-bis del menzionato D.Lgs. n. 192/2005, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**"; attestato ad oggi in corso di validità temporale e che dalla suddetta data di redazione ad oggi non sono intervenuti interventi tali da incidere sulla prestazione energetica certificata e da determinare obblighi di rifacimento del predetto Attestato.

ART. 7 - URBANISTICA

La parte venditrice, ai sensi degli artt. 3 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni, anche penali, per il caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara sotto la propria personale responsabilità, per gli effetti del combinato disposto dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. n. 6 giugno 2001 n. 380, che:

- che la costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atto risulta iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967;

- che successivamente non sono state apportate ulteriori modifiche o variazioni essenziali necessitanti di altre concessioni edilizie, permessi di costruire o titoli abilitativi nemmeno in sanatoria.

ART. 8 - REGIME FISCALE E SPESE

Le parti contraenti, ove occorra, dichiarano non sussistere tra loro rapporto rilevante ex art. 26, c. 1, D.P.R. 131/86.

Le parti, dichiarano che il presente atto ha per oggetto **immobile (cat. A/4) del tipo non di lusso**, secondo i criteri di cui al D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. n.218 del 27 agosto 1969.

A tal fine, la parte acquirente, dichiara che ricorrono tutte le condizioni di cui alla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, parte 1^, allegata al T.U. sull'imposta di registro, approvato con D.P.R. n. 131/86, così come modificata dalla legge

n. 549 del 28 dicembre 1995 sull'agevolazione c.d. prima casa e, in particolare, dichiara:

- di essere residente nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione e relativa pertinenza nel territorio del Comune in cui è situato quanto oggetto del presente atto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione e relativa pertinenza acquistate dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni previste dalla predetta legge n. 549, nonché dalle leggi emanate in materia così come richiamate dalla citata nota II bis, come sopra modificata.

Le parti si dichiarano edotte sulla normativa in materia di decadenza dai benefici richiesti per l'acquisto dell'abitazione principale.

La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza che, avendo alienato l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa prima del decorso di un quinquennio, ove non riacquisti altro immobile da destinare ad abitazione principale entro un anno a far data da oggi, decadrà dalle relative agevolazioni; assume pertanto sin da ora espressamente ogni sanzione da ciò scaturente, obbligandosi a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Ove occorrer possa, ai sensi del comma 496 dell'articolo unico della legge 266/05, la parte venditrice resa da me notaio edotta circa il contenuto di detta norma, dichiara di non rientrare nella previsione normativa in quanto l'immobile in oggetto è stato da essa parte venditrice adibito ad abitazione principale per la maggior parte del tempo dall'acquisto alla data odierna.

Ai sensi dell'art. 1 comma 497 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005 la parte acquirente - avendo sopra indicato l'effettivo corrispettivo pattuito tra le parti - richiede, in deroga all'art. 43 del D.P.R. n. 131 del 1986, quale base imponibile, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, **il valore di quanto in oggetto, pari ad euro 20.500,00 (ventimilacinquecento virgola zero zero)**, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato Testo Unico di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito ed indicato come sopra nel presente atto.

La parte acquirente chiede, ai fini del pagamento dell'imposta di registro, l'applicazione dell'articolo 7 commi uno e due della legge 23 dicembre 1998 n. 448, ossia di poter usufruire del c.d. credito d'imposta **in diminuzione dell'imposta di registro da versarsi per il presente atto**, dichiara a tal fine:

- di aver acquistato usufruendo delle agevolazioni c.d. prima casa, con atto a rogito del notaio Remigio Perchinunno, già di Bitonto, del 15 maggio 1995, rep. n. 33185/8319, registrato a Bari il 2 giugno 1995 al n. 6219/V;
- di aver venduto quanto acquistato usufruendo delle agevolazioni c.d. prima casa con atto a rogito del notaio Angela Cotugno, di Noicattaro, del 29 novembre 2024, rep. n. 39884/22364, registrato a Bari il 24 dicembre 2024 al n. 57334/1T;
- che dal suddetto atto di vendita ad oggi, in cui viene effettuato il riacquisto usufruendo delle agevolazioni c.d. prima casa, non è ancora trascorso un anno, periodo entro il quale si ottiene il credito d'imposta effettuando un altro acquisto agevolato;
- di non essere decaduta dall'agevolazione prima casa.

Le parti si dichiarano edotte da me Notaio in merito al contenuto della disposizione di cui all'art. 67 TUIR lettera b) bis, così come introdotto dall'art.64 lettera a), numero 2) della legge di Bilancio 2024, e in particolare la parte venditrice dichiara di non rientrare nella previsione della predetta fattispecie di c.d. plusvalenza immobiliare, trattandosi nel presente atto di immobili per cui non sono stati realizzati interventi agevolati di cui all'art.119 del D.L. 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n.77, che si siano conclusi da meno di dieci anni o comunque adibiti a residenza principale del cedente o dei suoi familiari o pervenuti per successione.

Ai sensi dell'art. 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, così come da ultimo modificata, della legge 4 agosto 2017, n. 124, pubblicata nella G.U. n. 189 del 14 agosto 2017 (legge annuale per il mercato e la concorrenza) tutte le parti del presente atto, dichiarano espressamente di non volersi avvalere della facoltà ivi prevista concernente l'affidamento a me Notaio dell'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo di quanto pattuito, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.

Spese ed imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

Le Parti mi dispensano della lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura alle costituite che, da me interpellate, lo approvano.

Si sottoscrive alle ore undici e minuti dieci.

In parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio il presente atto occupa sei fac-

ciate e quanto di questa settimana fin qui di due fogli.

Firmato:

[REDACTED]

[REDACTED]

1901 12 12 12 12 12 12
1901 12 12 12 12 12 12
1901 12 12 12 12 12 12

14

1901 12 12 12 12 12 12
1901 12 12 12 12 12 12
1901 12 12 12 12 12 12

14

14

14

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

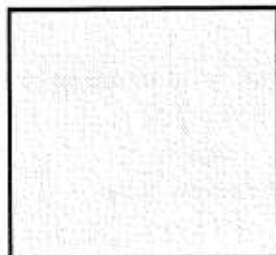
- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **3**

- ☐ Nuova costruzione Allegato.....
☒ Passaggio di proprietà da racc. n. 72018
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante del 5 febbraio 2025
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro :

Dati identificativi


Regione : **Puglia**
Comune : **Bitonto (BA)**
Cod. Istat : **72011**
Indirizzo : **Piazza Morosini 4**
CAP 70032

Piano : T-1 - Interno :

Coord. GIS : Lat : 41.1054617653082 ; Long : 16.6913368389249

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1900**
Superficie utile riscaldata (m²) : **63.42**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **292.52**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

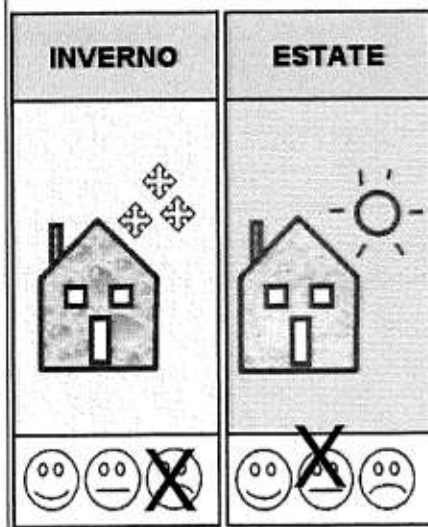
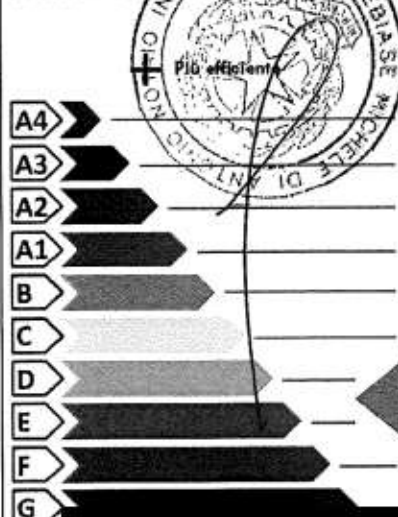
Comune catastale	Bitonto - A893	Sezione		Foglio	49	Particella	673
Subalterni	da 3 a 3	da a	da a	a		da a	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

- ☒  Climatizzazione invernale
☐  Ventilazione meccanica
☐  Illuminazione
☐  Climatizzazione estiva
☒  Prod. acqua calda sanitaria
☐  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale


EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA
E**

EP gl,nren
147.71
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	242.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 147.71 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	897.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 1.79 kWh/m ² anno
☐	Ollo combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 29.27 kg/m ² anno
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN6	Fonti rinnovabili	NO	7.0	C (91.77)	C 91.77 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	292.52	m ³
S - Superficie disperdente	189.55	m ²
Rapporto S/V	0.65	
EPH,nd	99.62	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.054	-
YIE	0.08	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2021	nd	energia elettrica,gas naturale	23.60	0.81 η_H	1.08	122.54
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2021	nd	gas naturale,energia elettrica	23.60	0.63 η_W	0.71	25.17
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 27/01/2025

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	---	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Vincenzo Bisceglie
Indirizzo	Via Traetta 47, Bitonto
E-mail	bisceglievincenzo@msn.com
Telefono	3398078553
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Bari/12153
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il 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, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 27/01/2025
--	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 28/01/2025

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al riscaldamento e al raffrescamento, la quantità di energia necessaria per il riscaldamento e il raffrescamento del calcolo.

Certificazione di conformità di copia informatica a originale analogico (art. 22 D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritto, Michele Debiase, Notaio in Bitonto, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bari, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato digitale in vigore dal 31/08/2023 al 31/08/2026, rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale analogico, allegati inclusi, conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge.

Bitonto, li 13 febbraio 2025