

# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME-PI

## COMMITTENTE:

Edilizia Dauti Muhadri Srl  
Piazza S. Luigi Gonzaga 4 -San Giuliano Terme (Pi)  
P.Iva-02408160501

EDILIZIA DAUTI MUHADRI SRL  
P.zza SAN LUIGI GONZAGA,4  
56017 SAN GIULIANO TERME(PI)  
P.I.02408160501.Tel.3245363645

## PROGETTO ARCHITETTONICO:

Arch. Gabriele Monaco  
Via Palermo 45 -56127- Pisa  
tel/fax 050552396- cell 3356059629  
E-mail: monaco.gabriele71@gmail.com  
Pec: gabriele.monaco@archiworldpec.it



## TITOLO

**PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE  
VARIANTE AL POC  
PER LA REALIZZAZIONE DI UNITA'  
IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE- VIA  
DELLE SORGENTI N°16- LOC. ASCIANO-SAN  
GIULIANO TERME - PISA.**

## URBANISTICA ED EDITING

Arch. Gabriele Monaco

## GEOLOGIA

Dott. Geol. Monica Laquidara  
via V. Fiorentina, 254-56021  
Loc. Montione di Cascina-PI

## STUDI IDRAULICI

ING. Valentina Altieri  
STUDI DI INGEGNERIA BONACCI & ALTIERI  
Viale Giovanni Pisano n. 67 - 56123 Pisa

## AGRONOMIA

Arch. Gabriele Monaco

## OGGETTO:

**Atto di provenienza-Visure catastali-Planimetrie  
catastali**

## CONSULENTI

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.  
ai sensi dell'artt. 22 e 23 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.  
Arch. Martina Maria Lucia Trebbi  
Via Monte Ortigara n°2 -56127- Pisa

## CONSULENZA ENERGETICA:

## CONSULENZA ACUSTICA:

Pratica

-

Scala

-

Formato

A4

Elaborato

B.01a

Rev	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
	GIUGNO 2023					

N. 1261 del Repertorio N. 1097 della Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue.

Il giorno ventotto del mese di Novembre

28 Novembre 2022

In Cascina, presso il mio studio sito in Corso Giacomo Matteotti numero civico settantasei, posto al primo piano.

Innanzi me, Avv. Dott.ssa MARGHERITA CACCETTA, Notaio in Cascina, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Pisa,

SONO PRESENTI:-

per la parte acquirente:-

- MUHADRI Fatmir, nato a Kukës (Albania) il 1/07/1984 (uno luglio millenovecentoottantaquattro), residente a San Giuliano Terme, Piazza San Luigi Gonzaga, numero civico quattro, codice fiscale MHD FMR 84L01 Z100V, il quale interviene non in proprio ma come Amministratore unico e rappresentante dell'impresa "EDILIZIA DAUTI MUHADRI S.R.L." con sede a San Giuliano Terme, Piazza San Luigi Gonzaga, numero civico quattro, codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese della toscana nord ovest e partita IVA 02408160501, numero R.E.A. PI-204794, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato.

Per la parte venditrice:-

- RAGGI DE MARINI Tomaso, nato a Genova il 19/01/1968 (dician-

Registrato  
a Pisa

il 5 dicembre 2022  
n. 12361

Serie 1T

Trascritto a  
PISA

il 6 dicembre 2022  
R.G.25569

R.P.18294  
esatti € 0

nove gennaio millenovecentosessantotto), residente in Milano, Corso di Porta Vigentina numero civico trentuno, codice fiscale RGG TMS 68A19 D969Z, il quale mi dichiara di essere celibe e di intervenire al presente atto, in proprio ed in nome e per conto del signor RAGGI DE MARINI Enrico, nato a Genova il 10/04/1963 (dieci gennaio millenovecentosessantatre), residente a Firenze, Via De Bardi, numero civico cinquantotto, codice fiscale RGG NRC 63D10 D969A, in forza di procura speciale ai rogiti del Notaio Giuseppe De Rosa di Gennaro di Milano, in data 22 Novembre 2022 al numero 35.306 di repertorio, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- RAGGI DE MARINI Teresa, nata a Genova il giorno 11/09/1959 (undici settembre millenovecentocinquantanove), residente a Milano, Via Bernardino Zenale, numero civico quindici, codice fiscale RGG TRS 59P51 D969Z, la quale mi dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- BRUZZONE Riccardo, nato a Genova il 30/08/1970 (trenta agosto millenovecentosettanta), ivi residente, Via Campenave, numero civico quarantadue, codice fiscale BRZ RCR 70M30 D969N, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore di Sostegno con funzioni di rappresentanza della signora RAGGI DE MARINI Giulia, nata a Genova il 27/11/1961 (ventisette novembre millenovecentosessantuno), ivi residente, via Palestro 13 interno 5B, codice fiscale RGG GLI 61S67 D969T, tale nominato con decreto

numero 1368/2020 del 16 Novembre 2020, cui ha fatto seguito

giuramento giusta autorizzazione del Tribunale di Genova, in

data 14 Settembre 2022, al numero RVG 6.897/2020, che in copia

conforme all'originale digitale sottoscritto digitalmente si

allega al presente atto sotto la lettera "B";

- RAGGI DE MARINI Giovanna, nata a Genova il giorno 11/07/1964

(undici luglio millenovecentosessantaquattro), residente a Mi-

lano, Via Ausonio, numero civico quattordici, codice fiscale

RGG GNN 64L51 D969R, la quale mi dichiara di essere coniugato

in regime di separazione dei beni.

Detti signori della personale identità dei quali io Notaio so-

no certo, mi richiedono della stipula del presente atto al

quale premettono che:

- i signori RAGGI DE MARINI sono gli unici soci della società

società "FATTORIA DI ASCIANO - SOCIETA' SEMPLICE" con sede le-

gale a Milano, Via Raffaello Sanzio, numero civico sedici, co-

dice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Milano

Monza Brianza e Lodi e partita IVA 02251670101, numero R.E.A.

MI-2637769 ed intervengono al presente atto in qualità di soci

della società suddetta rappresentata dall'amministratore RAGGI

DE MARINI Enrico, il quale ha rilasciato all'uopo regolare

procura sopra allegata sotto la lettera "A".

Tutto quanto ciò premesso da costituire parte integrante e so-

stanziabile del presente atto, le parti con questo atto,

convengono e pattuiscono quanto segue:-

Articolo 1°

(oggetto del contratto)

La società "FATTORIA DI ASCIANO - SOCIETA' SEMPLICE" come sopra rappresentata, con il consenso di tutti soci come sopra costituiti, con ogni garanzia di legge anche per tutti i casi di evizione, molestie e spoglio, vende e trasferisce alla società "EDILIZIA DAUTI MUHADRI S.R.L." come sopra rappresentata, che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari per civile abitazione facente parte di un maggior complesso di edifici denominato "Podere Bagnetti" con annessi accessori ed il relativo resede, sito in San Giuliano Terme, Via delle sorgenti, numero civico sedici e precisamente costituisce oggetto del presente atto:

-LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' dell'unità per civile abitazione sito al piano terreno e primo del suddetto fabbricato, cui vi si accede tramite la suddetta Via e attraverso il cancello carrabile e vialetto di accesso, oltre a due annessi esterni; composto al piano terreno da ingresso in piccolo disimpegno a cui si accede al vano scale che conduce al piano primo e ad un locale di sgombero, oltre a due locali di sgombero con accesso dall'esterno; al piano primo, da disimpegno a cui si accede dal vano scale proveniente da piano terreno, cucina, sette vani di cui uno con annesso piccolo ripostiglio, due bagno ed un piccolo disimpegno.

Annesso esterno costituito da un forno con adiacenti due loca-

li ad uso sgombero ed altro annesso esterno costituito da un porcile con adiacente latrina.

Fa parte della presente vendita anche:

-l'unità immobiliare a destinazione magazzino, posta nella restante porzione del piano terra del fabbricato principale, a cui si accede dal vano scala interno e composta da un ampio locale deposito a cui si accede ad un secondo locale, anch'esso destinato a deposito.

-l'unità immobiliare destinata a magazzino, costituente un piccolo corpo di fabbrica a sé stante e costituita da un unico locale di deposito.

Vi è altresì un resede comune alle unità immobiliari di cui sopra che comprende anche il ponticello che attraversa il fosso e lo stradello che collega il ponticella alla strada provinciale ed una particella di terreno limitrofa al resede sopra citato.

Confinante il tutto ad Est con proprietà Centro Zootecnico Le Colmate o aventi causa, a Sud con Antifosso del Monte, ad Ovest con proprietà Centro Zootecnico Le Colmate o aventi causa, a Nord con fosso del monte e con proprietà demaniale, salvo se altri.

La parte del resede confina a nord con strada provinciale, ad est con particella 78, ad Ovest con particella 99 e 77.

Rilevato il tutto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 56, particella 290,

- subalterno 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 251 metri quadri, totale escluse aree scoperte 251 metri quadri, rendita catastale Euro 864,55 (ottocentosessantaquattro virgola cinquantacinque); classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94);

- subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 118 metri quadri, superficie catastale totale 129 metri quadri, rendita catastale Euro 280,33 (duecentoottanta virgola trentatre); classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94);

- subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 57 metri quadri, superficie catastale totale 62 metri quadri, rendita catastale Euro 135,41 (centotrentacinque virgola quarantuno); classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94);

- subalterno 1, bene comune non censibile, senza rendita.

Rilevato al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 56, particella 289, qualità prato, classe 3, superficie 2.277 metri quadri, deduzione B11, reddito domenicale Euro 2,47 (due virgola quarantasette), reddito agrario Euro 2,35 (due virgola trentacinque).

Ai fini storico catastali si precisa che la particella 290 deriva dal frazionamento della originaria particella 83 del 6 Giugno 2007, i atti dal 6 Giugno 2007, pratica numero PI0112373, numero 112373.1/2007.

Fa parte della presente vendita la proporzionale comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la

situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

Articolo 2°

(garanzia e provenienza)

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di tutto quanto forma oggetto del presente atto per essere il tutto pervenuto in forza di atto costitutivo e conferimento nella società "FATTORIA DI ASCIANO - S.R.L.", ai rogiti del Notaio Beniamino Griffò di Genova, in data 29 Novembre 1980, al numero 10.192 di repertorio ed al numero 1.954 della raccolta, registrato a Genova il 15 Dicembre 1980 al numero 25.071 e debitamente trascritto.

La parte venditrice:-

-dichiara che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale sia formale e

-garantisce che quanto forma oggetto della presente vendita è libero da pesi, vincoli, oneri e diritti reali o personali non apparenti, censi, livelli, privilegi fiscali, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli ed altri gravami in genere e presta le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione, molestia e spoglio a norma di legge, ad eccezione:

- del privilegio agrario a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PISA, per la complessiva somma di Euro 45.000.000,00 (quarantacinquemilioni virgola zero zero), oggi Euro 23.241,00 (ventitremiladuecentoquarantuno virgola zero zero), come da atto

privato in data 21 Febbraio 1980, registrato a Firenze il 18

Aprile 1980 al numero 656 ed iscritto a Pisa il 24 Aprile 1980

al numero 14 registro particolare;

- del privilegio agrario speciale a favore della BANCA

NAZIONALE DEL LAVORO, per la complessiva somma di Lire

90.000.000,00 (novantamiloni virgola zero zero), oggi Euro

46.482,00 (quarantaseimila quattrocentottantadue virgola zero

zero), a garanzia del prestito agrario di Lire 60.000.000,00

(sessantamiloni virgola zero zero), oggi Euro 30.988,00

(trentamilanovecentottantotto virgola zero zero), in forza

della scrittura privata in data 30 Novembre 1979 al volume

3.391 numero 18.634;

-privilegio agrario a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PISA,

per la complessiva somma di Euro 13.456.000,00 (tredici milio-

ni quattrocentocinquantaseimila virgola zero zero), come da

atto privato in data 8 Giugno 1978, iscritto a Pisa il 29 Set-

tembre 1978 al numero 32 di registro particolare;

- de diritto di passo a favore di fiumi e fossi, individuata

dal tratteggio di colore rosso rappresentato nella mappa cata-

stale, che si estende dal cancello posto sul Fosso del Monte

fino allo stradello che costeggia l'Antifosso del Monte sul

lato Nord-Ovest, passando sui lati Ovest e Sud degli edifici e

si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Per patto espresso ed essenziale del presente contratto la

parte venditrice assume ogni responsabilità ed onere per la

cancellazione di ogni eventuale gravame, onere, trascrizione od iscrizione pregiudizievole dei quali possa emergere l'esistenza successivamente alla stipula del presente contratto.

In relazione ai suddetti privilegi, la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettarne l'esistenza con la previsione tra le parti che la futura estinzione di tali gravami sarà a cura e spese dell'odierna parte venditrice.

### Articolo 3°

(corrispettivo)

Il prezzo della presente compravendita è stato fra le parti contraenti convenuto ed accettato in complessive Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila virgola zero zero).

Ad ogni effetto di legge, le parti contraenti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:-

- quanto ad Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila virgola zero zero) a mezzo di assegno circolare "non trasferibile" numero 6081775597-01, in data 28 Novembre 2022, emesso dalla Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA, con addebito sul conto corrente intrattenuto dalla parte acquirente.

MEDIAZIONE POSITIVA

Con riferimento all'art.35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito con modificazione in Legge 4 agosto 2006 n.248, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del giorno 11 agosto 2006 n.186, supplemento Ordinario n.183:-

-la parte venditrice, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e ss. cod. civ., dell'Agenzia "AGENZIA IMMOBILIARE GENOVESI DI RENZONI GIAN LUIGI" con sede a Pisa, Piazza Bartolo da Sassoferrato, numero civico quindici, codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese RNZ GLG 88T27 G702S, partita IVA 02390870505, in persona del signor Renzoni Gian Luigi, iscritto al Ruolo dei Mediatori presso la Camera di Commercio della Toscana Nord-Ovest, il quale percepirà a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte di essa venditrice, la complessiva somma di Euro 4.972,50 (quattromilanovecentosettantadue virgola cinquanta) comprensivo di IVA, che verrà corrisposta con mezzi idonei ai fini dell'antiriciclaggio entro dieci giorni da oggi;

-la parte acquirente, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e ss. cod. civ., dell'Agenzia "AGENZIA IMMOBILIARE GENOVESI DI RENZONI GIAN LUIGI" con sede a Pisa, Piazza Bartolo da Sassoferrato, numero civico quindici, codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese RNZ GLG 88T27 G702S, partita IVA 02390870505, in persona del signor Renzoni Gian Luigi, iscritto al Ruolo dei Mediatori presso la Camera di Commercio della Toscana Nord-Ovest, il quale ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte di essa venditrice, la complessiva somma di Euro 4.972,50 (quattromilanovecentosettantadue virgola cinquanta) comprensivo di IVA, mediante:-

- assegno circolare "non trasferibile" numero 6080883433-01, in data 28 Novembre 2022, emesso dalla Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA, con addebito sul conto corrente intrattenuto dalla parte acquirente.

#### Articolo 4°

(Quietanza e rinuncia ipoteca legale)

La parte venditrice rilascia alla parte acquirente, per il

corrispettivo come sopra pagato, relativa quietanza rinunziando a qualsiasi ipoteca legale nascente dal presente atto con esonero per il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

#### Articolo 5°

##### (possesso)

Il possesso ed il materiale godimento di quanto in contratto sono trasferiti da oggi innanzi alla parte acquirente, cosicchè da oggi innanzi saranno a suo rispettivo favore e carico gli utili e gli oneri relativi.

La presente compravendita si intende effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui quanto forma oggetto del presente contratto si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione e pertinenza, così come fino ad oggi spettano alla parte venditrice e con ogni servitù attiva e passiva nonchè con tutto quanto esistente a vantaggio ed a carico dei beni stessi in base ai titoli di provenienza e del possesso, subentrando così la parte acquirente in preciso stato e luogo della parte venditrice.

#### Articolo 6°

##### (spese)

Tutte le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.

#### Articolo 7°

MENZIONI OBBLIGATORIE AI SENSI DI LEGGE

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, si riferiscono alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto che, previa visione ed approvazione dei componenti, si allegano al presente atto, in copia non autentica, sotto le lettere "D", "E" e "F".

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto.

Dichiara inoltre la parte venditrice che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Io Notaio ho verificato che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

(disposizioni in materia edilizia ai sensi della legge 47/1985

e del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001)

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 comma secondo della legge 28 febbraio 1985 n.47 la parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni

mendaci, garantisce la regolarità di quanto oggetto del presente atto ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica, ed essendo consapevole degli obblighi posti a suo carico, e delle conseguenti responsabilità, dichiara che la costruzione è avvenuta in data anteriore al giorno 1 settembre 1967,  
-che le opere stesse, per quanto possa essere a sua conoscenza, sono state eseguite con l'osservanza delle prescrizioni edilizie vigenti all'epoca della costruzione,  
-non sono state eseguite altre opere che richiedessero un titolo abilitativo.

La parte acquirente prende atto di tali dichiarazioni, essendo stata preventivamente informata della possibilità di verificarle tramite un tecnico di propria fiducia.

#### CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, la parte venditrice mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune di San Giuliano terme, in data 13 Luglio 2022 che al presente atto si allega sotto la lettera "G"; la parte venditrice dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

La parte venditrice infine, per gli effetti di cui all'art.10

della Legge 21 novembre 2000 n.353, come modificata dal D.L. 7 settembre 2001 n.343, convertito con modificazioni nella Legge 9 novembre 2001 n.401, dichiara e garantisce che l'appezzamento di terreno oggetto della presente compravendita non è stato interessato da incendi di alcuna natura.

#### DICHIARAZIONE ENERGETICA

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n.39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, viene dato atto che il bene immobile in oggetto, è già stato dotato dell'attestato di prestazione energetica redatto dal geometra Luca Capanna di Genova, in data 6 Ottobre 2022 ed avente quindi scadenza in data 5 Ottobre 2032, dal quale risulta che il predetto bene immobile appartiene alla classe energetica "G".

Il sopramenzionato attestato di prestazione energetica viene consegnato dalla parte venditrice alla parte acquirente contestualmente a questo atto.

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene immobile in parola.

Il presente attestato di prestazione energetica si allega al presente atto sotto la lettera "H".

Articolo 8°

(sicurezza degli impianti energetici)

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare in oggetto non sono conformi alle norme in materia di sicurezza; le parti contraenti, ai sensi dell'art.1490, secondo comma, codice civile, convengono che la parte venditrice sia esonerata con riferimento ai soli vizi relativi agli impianti e consistenti nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza, dalla prestazione della garanzia.

La parte acquirente, pertanto, assume a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle difformità di cui sopra e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza.

#### Articolo 9°

I domicili indicati in epigrafe sono anche fiscali e vengono eletti ai fini della esecuzione del presente atto.

Tutte le parti di questo contratto dichiarano di aver letto e compreso l'informativa relativa al trattamento dei dati personali così come disciplinati dal Regolamento UE n. 2016/679 e pertanto prestano libero, consapevole, informato e specifico consenso al trattamento, anche con strumenti informatici e/o telematici, dei propri dati personali.

I comparenti mi dispensano dalla lettura di tutti gli allegati dichiarando di pienamente conoscerli.

Richiesto io Notaio ricevo il presente atto del quale ho dato

lettura ai comparenti, che, da me Notaio interpellati l'approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Dattiloscritto, sotto mia direzione, da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano di mio pugno, consta il presente atto di tre fogli dei quali lo scritturato occupa le prime otto pagine e fino alla presente di questa nona pagina e viene sottoscritto alle ore quattordici e minuti sette.

**F.to Fatmir Muhadri**

**F.to Tomaso Raggi De Marini**

**F.to Teresa Raggi De Marini**

**F.to Riccardo Bruzzone**

**F.to Giovanna Raggi De Marini**

**F.to Margherita Caccetta Notaio (segue impronta del sigillo)**

Io sottoscritta Avv. Margherita Caccetta, Notaio in Cascina, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Pisa, certifico che la presente copia, è conforme all'originale depositato presso questo studio.

Si rilascia la presente per uso consentito.

Cascina, lì 28 dicembre 2022

Allegato A all'atto  
del 28 Novembre 2012  
Repertorio n. 1261  
Raccolta n. 1097

N. 35306 del Repertorio.

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventidue novembre duemilaventidue, in Milano, Via  
Legnano n. 8, avanti a me dottor Giuseppe De Rosa, Notaio in  
Milano, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di  
Milano,

è comparso:

- il signor RAGGI DE MARINI Enrico, nato a Genova il  
10/04/1963 (dieci aprile millenovecentosessantatre), residente  
a Firenze, Via De Bardi, numero civico cinquantotto, codice  
fiscale RGG NRC 63D10 D969A, il quale interviene come socio  
Amministratore e quindi in rappresentanza della società "FAT-  
TORIA DI ASCIANO - SOCIETA' SEMPLICE", con sede legale a Mila-  
no, Via Raffaello Sanzio, numero civico sedici, codice fiscale  
e numero iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brian-  
za Lodi e partita IVA 02251670101, numero R.E.A. MI-2637769.

Detto comparso della cui identità personale io Notaio sono  
certa, mi chiede di ricevere il presente atto con cui nomina e  
costituisce suoi procuratori speciali e per quanto infra gene-  
rale, i signori

- RAGGI DE MARINI Tomaso, nato a Genova il 19/01/1968 (dician-  
nove gennaio millenovecentosessantotto), ivi residente, Corso  
Solferino, numero civico otto, codice fiscale RGG TMS 68A19  
D969Z,



- RAGGI DE MARINI Giovanna, nata a Genova in data 11/07/1964

(undici luglio millenovecentosessantaquattro), domiciliata in  
Milano alla via Ausonio n. 14, codice fiscale RGG GNN 64L51  
D969R

 affinché, con firma disgiunta, agendo, in nome, vece ed in  
rappresentanza di essa parte mandante abbiano a vendere in  
concorso con gli altri soci i diritti di proprietà su quanto  
infra descritto in titolarità della società sopra citata, a

  
chi e per quei prezzi, patti e clausole che meglio riterrà gli  
immobili indicati in calce o i diritti di comproprietà, usu-  
frutto o altri diritti reali, con facoltà di intervenire, nel-  
lo stipulando atto e negli stipulandi atti notarili, firmando-  
li e prestando il consenso alle alienazioni; di individuare  
gli immobili di cui trattasi con dati catastali, consistenze e  
coerenze; di convenire i prezzi, esigerli o dichiarare di  
averli già riscossi e rilasciarne quietanza, ovvero accordare  
i termini di pagamento, con o senza garanzie; incassare e ri-  
scuotere assegni circolari; di rinunciare ad ogni ipoteca le-  
gale; di fare frazionamenti, dichiarazioni e denunce catasta-  
le, firmando i relativi elaborati; di firmare, sottoscrivere  
ed allegare planimetrie; di consentire volture, trascrizioni,  
annotamenti e rettifiche, anche catastali; di prestare tutte  
le garanzie di legge; di convenire tutti i patti e le condi-  
zioni che riterrà del caso, ivi comprese servitù attive e pas-  
sive, rinunzia a quelli esistenti, precari; di sostituire a sè

altri procuratori e mandatari con simili o più limitati poteri; di fare e firmare dichiarazioni fiscali ai sensi delle vigenti leggi, di fare dichiarazione ai sensi della legge n.151/1975, fissando i prezzi patti e clausole che meglio riterrà e rinunciando ad ogni ipoteca legale; di fare in genere per l'espletamento del presente mandato quanto verrà ritenuto utile, necessario o conveniente e che far potrebbe la parte mandante se presente, in modo che non possa mai essere alla parte mandataria opposto difetto di rappresentanza o mancanza di poteri, con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge.

La eventuale erronea od incompleta descrizione dei beni sotto riportati non potrà costituire motivo di eccezione per la validità della procura stessa che si intende estesa alle eventuali accessioni, pertinenze, ampliamenti, nuove costruzioni ed in definitiva a tutto quanto sia comunque vendibile a norma di legge.

#### DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale con due pertinenze ed un terreno limitrofo sito in San Giuliano Terme, Via delle Sorgenti, numero civico sedici.

Rilevato il tutto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 56, particella 290,

- subalterno 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 251 metri quadri, totale escluse

aree scoperte 251 metri quadri, rendita catastale Euro 864,55

(ottocentosessantaquattro virgola cinquantacinque); classamen-

to e rendita non rettificati (d.m. 701/94);

- subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 118 metri

quadri, superficie catastale totale 129 metri quadri, rendita

catastale Euro 280,33 (duecentoottanta virgola trentatre);

classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94);

- subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 57 metri

quadri, superficie catastale 62 metri quadri, rendita catasta-

le Euro 135,41 (centotrentacinque virgola quarantuno); classa-

mento e rendita non rettificati (d.m. 701/94);

- subalterno 1, bene comune non censibile, senza rendita.

Rilevato al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme

al foglio 56, particella 289, qualità prato, classe 3, super-

ficie 2.277 metri quadri, deduzione B11, reddito domenicale

Euro 2,47 (due virgola quarantasette), reddito agrario Euro

2,35 (due virgola trentacinque).



E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto al-

la parte la quale, approvandolo, lo sottoscrive con me Notaio,

alle ore *sedici e quarante minuti*

Quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me

completato, consta di *due* foglie occupate per intero

*fronte* — facciate e sin qui della *parte* —

*Il* Enrico Ruffi de Ruffi

*Giuseppe Ruffi*



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 comma 1 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n.82, già modificato dall'art. 15 del Decreto Legislativo 30 dicembre 2010 n.235, firmato digitalmente come per Legge, che si rilascia per gli usi consentiti.

Milano, venticinque novembre duemilaventidue.

File firmato digitalmente dal Notaio Giuseppe De Rosa.



# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Copia digitale 35306.pdf.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CADES (busta P7M con documento firmato)**.  
Questo rapporto di verifica è stato generato in data **25/11/2022 alle 11:33:12 UTC**.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) GIUSEPPE DE ROSA	Consiglio Nazionale del Notariato	

## 3. Dettagli

- Nome file: **Copia digitale 35306.pdf.pdf.p7m**
- Impronta del file: **5431137d40e78a2f4549c34f57daa7b1e39a7d55a3e67adeb8a933bb9a533d01**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **25/11/2022 alle 11:31:37 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - GIUSEPPE DE ROSA

Questa firma è stata apposta da **GIUSEPPE DE ROSA, C.F./P.IVA TINIT-DRSGPP55C25F205R**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a **[4.1]**.

Firma apposta in data: **25/11/2022 alle 11:26:49 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - GIUSEPPE DE ROSA

- Nome e Cognome del soggetto: **GIUSEPPE DE ROSA**



- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINT-DRSGPP55C25F205R**
- Titolo: **Notato**
- Organizzazione: **DISTRETTO NOTARILE DI MILANO:80052030154**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **0b b9**
- Rilasciato da: **Consiglio Nazionale del Notariato**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: <https://ca.notariato.it/documentazione/CPSCNN.pdf>,  
[https://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN\\_CA.pdf](https://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN_CA.pdf), 1.3.76.16.6
- Validità: dal **01/09/2020 alle 12:49:41 UTC** al **01/09/2023 alle 12:49:41 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: **Verificato con CRL numero 8993 emessa in data 25/11/2022 alle 11:30:22 UTC**
- Verifica OCSP: **Verifica online effettuata in data 25/11/2022 alle 11:00:22 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno 30 anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019

- Nome e Cognome del soggetto: **Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Consiglio Nazionale del Notariato**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019**
- Usi del certificato: **CRL signature,Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: [http://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN\\_CA.pdf](http://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN_CA.pdf)
- Validità: dal **22/10/2019 alle 08:12:35 UTC** al **22/10/2039 alle 08:12:35 UTC**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA  
DI DOCUMENTO INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON FIRMA  
DIGITALE QUALIFICATA**

Certifico io sottoscritta Avv. MARGHERITA CACCETTA, Notaio in Cascina, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Pisa, che la presente copia su supporto cartaceo di documento informatico, ai sensi dell'art.23 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n.82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in acronimo "CAD"), già modificato dall'art.16 del D.Lgs. 30 dicembre 2010 n.235, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale da cui è tratto, in virtù della presente attestazione notarile.

L'originale documento informatico è stato firmato mediante firma qualificata, come risulta dall'allegato "protocollo di verifica".

Cascina, lì 28 Novembre 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Margherita Caccetta', is written over a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO IN CASCINA' and features a central emblem with a scale of justice and a book, surrounded by a decorative border.

14/09/2022

1

Allegato B all'atto  
del 28 novembre 2022  
Repertorio n. 1261  
Raccolta n. 1097

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**UFFICIO TUTELE**

**AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO**

**RAGGI DE MARINI GIULIA R.V.G. 6897 / 2020**

**GIUDICE TUTELARE DOTT.SSA ANNA BERTINI**

**ISTANZA**

Il sottoscritto Avv. Riccardo Bruzzone in qualità di Amministratore di Sostegno della Sig.ra RAGGI DE MARINI Giulia, nata a Genova il 27.11.1961, C.F.RGGGLI61S67D969T, ivi residente in Via Palestro 13 int. 5 B,

**premessi che**

- La beneficiaria ed i suoi fratelli e sorelle - **RAGGI DE MARINI Enrico**, nato a Genova in data 10 aprile 1963, domiciliato in Firenze alla via De Bardi n.58, codice fiscale RGGNRC63D10D969A; **RAGGI DE MARINI Tomaso**, nato a Genova in data 19 gennaio 1968, residente in Genova al corso Solferino n.8, codice fiscale RGGTMS68A19D969Z; **RAGGI DE MARINI Teresa**, nata a Genova in data 11 settembre 1959, domiciliata in Milano alla via Bernardino Zenale n.15, codice fiscale RGGTRS59P51D969Z; - **RAGGI DE MARINI Giovanna**, nata a Genova in data 11 luglio 1964, domiciliata in Milano alla via Ausonio n.14, codice fiscale RGGGNN64L51D969R – sono gli unici soci della società “Fattoria di Asciano- Società Semplice” con sede in Milano, Via Raffaello Sanzio 16 C.F.: 02251670101, rappresentante legale sig. Raggi de Marini Enrico, C.F. RGGNRC63D10D969A. La società è proprietaria di un complesso immobiliare composto da vari fabbricati ad uso abitazione e magazzino circondati da ampio appezzamento di terreno, in parte all’urbano e in parte all’agricolo, ubicati nel Comune di San Giuliano Terme (PI), Via delle Sorgenti 16, identificati al catasto con i seguenti dati: Foglio 56, particella 290,



sub 2 categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 1, consistenza 12 vani, rendita catastale euro 864,55; Foglio 56, particella 290 sub 3 categoria C/2 (magazzino) Classe 1, consistenza 118 mq, rendita catastale euro 280,33; Foglio 56, particella 290 sub 4 categoria C/2 (magazzino) Classe 1, consistenza 57 mq, rendita catastale euro 135,41; Foglio 56, particella 290 sub 1 bene comune non censibile (appezzamento di terreno all'urbano); Foglio 56, particella 289 qualità Prato Classe 3, 2.277 mq, reddito domenicale 2,47 euro, reddito agrario 2,35 euro;

- tutti i soci da tempo hanno deciso mettere in vendita l'immobile sopra indicato ed all'uopo la società ha affidato l'incarico di vendere l'immobile e le relative pertinenze all'agenzia Immobiliare Genovesi con sede in Pisa Via P. Landi 6/A di Renzoni Gianluigi;
- l'agenzia immobiliare ha reperito il sig. Muhadri Fatmir, nato in Albania il 01.07.1984 e residente a San Giuliano Terme (PI) Via dell'Abetone e del Brenner 23, C.F. MHDFMR84L01Z100V, che si è dichiarato disponibile all'acquisto del complesso sottoscrivendo una proposta di acquisto in data 18.06.2022 (doc. n. 01) nella quale ha offerto l'importo di euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00);
- La beneficiaria possiede il 20% della società denominata "Fattoria di Asciano-Società Semplice";
- Tutti i comproprietari sono concordi nell'opportunità di procedere alla vendita;
- L'esponente ha affidato al Geom. Luca Capanna l'incarico di redigere una stima giurata del valore dell'intero compendio immobiliare composto dai fabbricati, la corte comune ed il terreno ed il Geom. Capanna ha stimato il valore dell'intero compendio immobiliare in euro 161.497,00 (centosessantunomilaquattrocentonovantasette/00) (doc. n. 02);
- L'esponente considerata la modesta differenza tra il prezzo offerto ed il valore di perizia; il fatto che trattasi di un lotto in vendita da anni ed in condizioni ormai estremamente decadenti come documentato nella perizia; e, considerato altresì che gli altri quattro soci sono d'accordo,



ritiene interesse della beneficiaria acconsentire alla vendita per l'importo proposto dal promissario acquirente;

Tutto quanto sopra premesso e ritenuto, l'Avv. Riccardo Bruzzone formula rispettosa

### ISTANZA

affinché il Giudice Ill.mo lo autorizzi espressamente a:

- a partecipare in nome e per conto della beneficiaria all'assemblea dei soci della società "Fattoria di Asciano- Società Semplice" con sede in Milano, Via Raffaello Sanzio 16 C.F.: 02251670101 avente ad oggetto la delibera sulla vendita del complesso immobiliare composto da vari fabbricati ad uso abitazione e magazzino circondati da ampio appezzamento di terreno, in parte all'urbano e in parte all'agricolo, ubicati nel Comune di San Giuliano Terme (PI), Via delle Sorgenti 16, identificati al catasto con i seguenti dati: Foglio 56, particella 290, sub 2 categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 1, consistenza 12 vani, rendita catastale euro 864,55; Foglio 56, particella 290 sub 3 categoria C/2 (magazzino) Classe 1, consistenza 118 mq, rendita catastale euro 280,33; Foglio 56, particella 290 sub 4 categoria C/2 (magazzino) Classe 1, consistenza 57 mq, rendita catastale euro 135,41; Foglio 56, particella 290 sub 1 bene comune non censibile (appezzamento di terreno all'urbano); Foglio 56, particella 289 qualità Prato Classe 3, 2.277 mq, reddito domenicale 2,47 euro, reddito agrario 2,35 euro, per l'importo di euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00) come da proposta ricevuta dalla società in data 18.06.2022 da parte del sig. Muhadri Fatmir, nato in Albania il 01.07.1984 e residente a San Giuliano Terme (PI) Via dell'Abetone e del Brenner 23, C.F. MHDFMR84L01Z100V, votando a favore della proposta all'ordine del giorno, così come a votare a favore delle delibere relative al conferimento al legale rappresentante della società dei poteri di rappresentanza per la stipula dell'atto di vendita e/o comunque ove fosse necessario a presenziare e sottoscrivere l'atto di vendita.



Efficacia immediata.

Si deposita: 01) Copia della proposta di acquisto immobiliare; 02) Perizia giurata del  
Geom. Luca Capanna.

Genova, 14 settembre 2022

Avv. Riccardo Bruzzone

Copia di documento digitale  
proveniente ed estratto dai sistemi  
informatici di cancelleria.  
Se ne attesta la conformità, in ogni  
suo componente, all'originale munito  
di firma digitale e conservato sui  
sistemi informatici di cancelleria.  
Genova, 07/11/2022

  
Avv. Riccardo BRUZZONE  
Via S. Giacomo e Filippo, n. 19/5  
16122 GENOVA - Tel. 010 8372792





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0121376 del 20/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giuliano Terme

Via Delle Sorgenti

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 56

Particella: 290

Subalterno: 4

Compilata da:  
Benvenuti Antonio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pisa

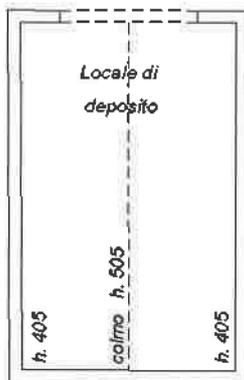
N. 616

Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato 0 all'atto  
del 28 Novembre 2021  
Repertorio n. 1261  
Raccolta n. 1097

Bene comune non censibile



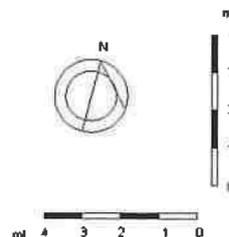
Bene comune non censibile

Bene comune non censibile

Bene comune non censibile

Piano Terra

*Tommaso Ruffi de Marin*  
*Roberto Ruffi de Marin*  
*Francesca Ruffi de Marin*  
*FATMIRA MUHAMMEDI*



Ultima planimetria in atti

Allegato B all'atto  
del 28 Novembre 2021  
Repertorio n. 1261  
Raccolta n. 1097

Compilata da:  
Benvenuti Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pisa N. 616

Identificativi Catastrali:  
Sezione:  
Foglio: 56  
Particella: 290  
Subalterno: 2

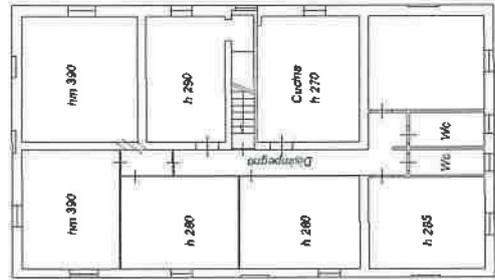
Dichiarazione protocollo n. P10121376 del 20/06/2007  
Planimetria di u.i.v. in Comune di San Giuliano Terme  
Via Delle Sorganti civ. 16

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pisa

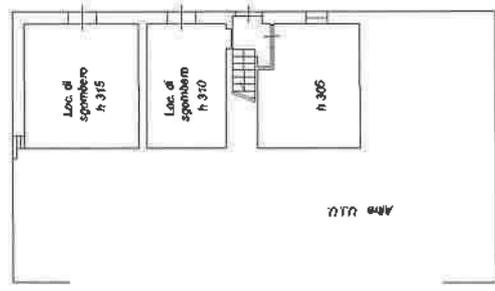
Scala 1: 200

ultima planimetria in atti

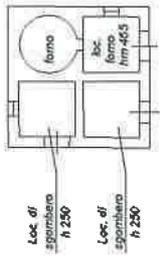
*[Handwritten signature]*  

Piano Primo



Piano Terra



bene comune non censibile



*Federico Deveseri Tommaso De Morini*  
*Zito / Buuane*  
*Francesco Raggi De Morini*  
*FATIMA MARIOLI*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0121376 del 20/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giuliano Terme

Via Delle Sorgenti

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 56

Particella: 290

Subalterno: 3

Compilata da:

Benvenuti Antonio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pisa

N. 616

Scheda n. 1

Scala 1:200

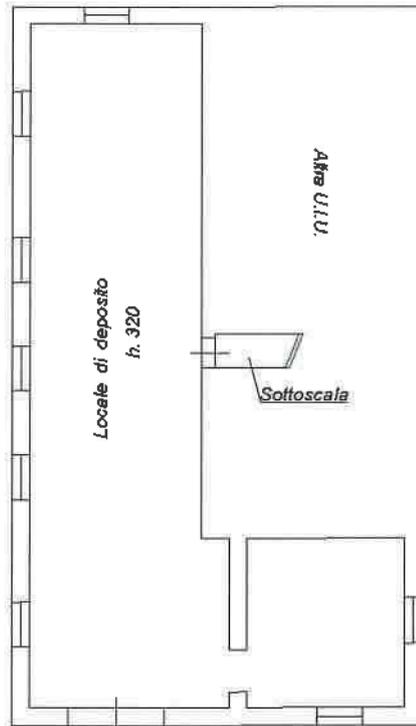
Allegato F all'atto  
del 28 Novembre 2021  
Repertorio n. 1261  
Raccolta n. 1097



*[Handwritten signature]*

Bene comune non censibile

Bene comune non censibile



Bene comune non censibile

Bene comune non censibile

Piano Terra

*Tomaso Ruffi De Marinis*  
*Luca Brunare*  
*Roberto Ruffi De Marinis*  
*Domenico Ruffi De Marinis*



*ATMIA MUHAMMAD*

ultima planimetria in atti



Allegato 9 all'atto  
del 28 Novembre 2022  
Repertorio n. 1261  
Raccolta n. 1097

## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

"Medaglia d'Argento al Merito Civile"

### SETTORE TECNICO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. [comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

### IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dal **Sig. Raggi Tomaso**, nato a Genova il 19/01/1968 e residente nel Comune di Milano Via Corso di Porta Vigentina n. 13, in data 06/07/2022 Prot. 27695 - CDU N. 151/2022, in qualità di comproprietario;

Visti gli atti d'ufficio, ai sensi del comma 3° dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

Visti:

- la deliberazione consiliare n. 54 del 30/10/2019, esecutiva, ad oggetto "Piano Operativo Comunale approvazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. N. 65/2014 – Adozione nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di valutazione ambientale strategica L.R. n. 10/2010", pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 in data 08.01.2020 ed efficace dal 06.02.2020;
- la deliberazione consiliare n. 10 del 12/05/2020, esecutiva, ad oggetto "Piano Operativo Comunale, approvazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 10 Novembre 2014 N. 65 e smi delle previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019 in conseguenza dell'esito delle controdeduzioni", pubblicato sul B.U.R.T. n. 25 in data 17.06.2020 ed efficace dal 16.07.2020;

Visti altresì:

- la deliberazione consiliare n. 38 del 30/07/2020, esecutiva, ad oggetto "Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il piano operativo comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.", pubblicato sul B.U.R.T. n. 36 in data 16.09.2020;
- la deliberazione consiliare n. 56 del 30/11/2020, esecutiva, ad oggetto "Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il piano operativo comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.", pubblicato sul B.U.R.T. n. 1 in data 07.01.2021;
- la deliberazione consiliare n. 76 del 30.11.2021, esecutiva, ad oggetto "Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il piano operativo comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.", pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 in data 12.01.2022;

### CERTIFICA

che per effetto delle sopra citate deliberazioni gli immobili rappresentati al Catasto Terreni al **Foglio 56 Particella 289** del Comune di San Giuliano Terme, hanno la seguente destinazione urbanistica:

<b>F 56 M 289</b>	<b>Intera superficie</b>	<b>Zone E4 (Zone agricole di interesse paesaggistico) – art.26 N.T.A.</b>
-----------------------	------------------------------	---

Imposta di bollo assolta: marca n. 01201401296335 del 05/07/2022 del valore di € 16,00.

San Giuliano Terme, 13/07/2022

**Il Dirigente del Settore Tecnico**  
Ing. Leonardo Musumeci  
*F.to digitalmente*

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".



# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **151\_CDU.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CADES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data **20/10/2022 alle 15:56:14 UTC**.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) Leonardo Musumeci	ArubaPEC S.p.A.	

## 3. Dettagli

- Nome file: **151\_CDU.pdf.p7m**
- Impronta del file: **aef1cb7c144b0581bfdab90789709b57fe3742e4ff6c83db175f564ec40cf228**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **20/10/2022 alle 15:52:22 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - Leonardo Musumeci

Questa firma è stata apposta da **Musumeci Leonardo**, C.F./P.IVA **TINIT-MSMLRD84T13C351F**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [\[4.1\]](#).

Firma apposta in data: **14/07/2022 alle 08:02:28 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - Leonardo Musumeci

- Nome e Cognome del soggetto: **Musumeci Leonardo**



- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-MSMLRD84T13C351F**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6f 23 72 8e f3 05 f0 c2 93 21 66 a8 a8 35 3a 9d**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **06/05/2020 alle 00:00:00 UTC** al **06/05/2023 alle 23:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **98165** emessa in data **20/10/2022 alle 15:00:35 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **20/10/2022 alle 15:00:35 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [\[A.1.1\]](#))

✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6c ad 80 5e 30 38 3c c5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>**
- Validità: dal **22/10/2010 alle 00:00:00 UTC** al **22/10/2030 alle 23:59:59 UTC**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA  
DI DOCUMENTO INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON FIRMA  
DIGITALE QUALIFICATA**

Certifico io sottoscritta Avv. MARGHERITA CAC CETTA, Notaio in Cascina, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Pisa, che la presente copia su supporto cartaceo di documento informatico, ai sensi dell'art.23 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n.82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in acronimo "CAD"), già modificato dall'art.16 del D.Lgs. 30 dicembre 2010 n.235, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale da cui è tratto, in virtù della presente attestazione notarile.

L'originale documento informatico è stato firmato mediante firma qualificata, come risulta dall'allegato "protocollo di verifica".

Cascina, li 28 Novembre 2022



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Margherita Cacchetta', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO DI ANGELO NOTARIO IN CASCINA' around the perimeter and a central emblem featuring a star and a shield. The signature is written in a cursive style, with the first name 'Margherita' being more legible than the last name 'Cacchetta'.



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000512716

VALIDO FINO: 06/10/2032



## DATI GENERALI

### Destinazione D'uso

- Residenziale
- Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Allegato H all'atto del 28 novembre 2017

Repertorio n. 1261  
Raccolta n. 1098

### Dati identificativi



Comune: San Giuliano Terme  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIA DELLE SORGENTI 16  
 Piano: T-1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 43.7522728 N; 10.4458895 E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1900  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 189.62  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 777.91  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0

Comune catastale	San Giuliano Terme (A562)			Sezione	Foglio	56	Particella	290
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE 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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

#### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

#### Prestazione energetica globale

**CLASSE ENERGETICA**  
**G**

EP gl, nren  
305.77  
kWh/m<sup>2</sup>anno

#### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

*[Handwritten signature]*

LATMIR MUHADRI  
Tommaso Papi de Morin

Paolo Brunone  
Cristian Papi de Morin  
Gerasimo Brunone



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000512716

VALIDO FINO: 06/10/2032



## PRESTAZIONI ENERGETICHE 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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  305.77  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	5843 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  0  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub>  57.34  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Altro:		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		

## 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

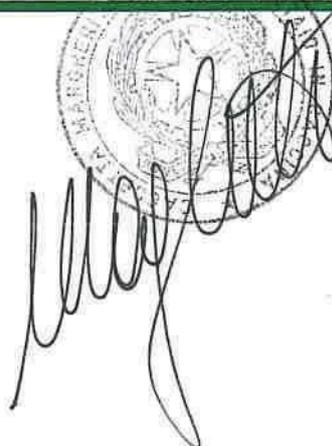
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi con nuovi serramenti in PVC triplo vetro argon	NO	14.9	F (292.7 kWh/m <sup>2</sup> anno)	F 292.7 kWh/m <sup>2</sup> anno

Pag. 2

LATMIA MUHARRI

Tommaso Profi De Marinis

Roberto Brusaporci  
Graziano Profi Bellari  
Alessandro Brusaporci





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000512716

VALIDO FINO: 06/10/2032



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	777.91	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	687.61	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.8839	
EP <sub>H,nd</sub>	206.65	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>superficie</sub>	0.0097	-
Y <sub>IE</sub>	0.4504	W/m <sup>2</sup> 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	EPrenn
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73 n <sub>h</sub>	0	281.99
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.57 n <sub>w</sub>	0	23.79
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3



*LATMIR MUHAMMARI*  
*Tommaso Prof. de' Momi*

*[Handwritten signature]*

*Mo Bume*  
*Armando Prof. de' Momi*  
*Armando Prof. de' Momi*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000512716

VALIDO FINO: 06/10/2032



## 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: 18/07/2022

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	LUCA CAPANNA	
Indirizzo	Genova VIA SAN LORENZO 21/1 SC.DX	
E-mail	geom.cap@gmail.com	
Telefono	3480560951	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Genova; 3372;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore LUCACAPANNA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	1971	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

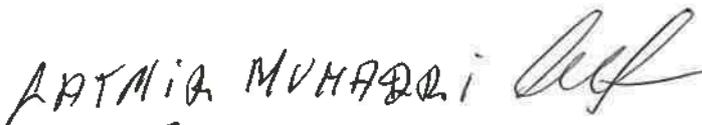
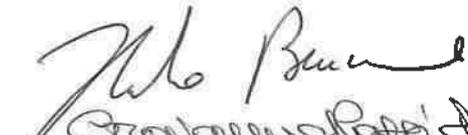
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 06/10/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4

  
 Fatima Mvhadri  
 Tommaso Prof' De Moira  
  
 Roberto Bucci  
 Francesco Prof' De Lorenzi  
 Veresakop De Lorenzi





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000512716

VALIDO FINO: 06/10/2032



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' 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 potenzialita' 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, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale 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 da 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:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', 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 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, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stesse 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



RATMIR MUHARRI  
 Toum Papp de moiri  
 Jho Bume  
 Papp de moiri  
 Papp de moiri

*[Handwritten signature]*



Data Ape:06/10/2022

Con la presente si attesta che il tecnico CAPANNA LUCA ha trasmesso telematicamente in data 10/10/2022 L'APE id: 0000512716 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000001152

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

A562.0.56.290.2



*LATMIZ MOHADDI*  
*Tomas Popi de Morini*  
*Uho Brune*  
*Arbana Popi de Morini*  
*Teresa Popi de Morini*



# SISTEMA INFORMATIVO - APE

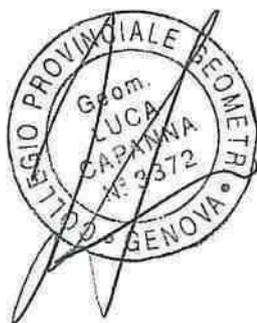
Attestazione di versamento

Ricevuta N.: 00000992/2022

## CAPANNA LUCA

Con la presente si attesta che in data 10/10/2022 è stata approvata la richiesta di ricarica del portafoglio di € 10,00 a seguito della richiesta effettuata il 06/10/2022 e del pagamento effettuato il 06/10/2022.

10/10/2022 13:01:12



*LATMIA MCHARRI*  
*Comune Proff. De Marin*

*Luca Brunel*  
*Provincia Proff. De Marin*  
*Federazione Proff. De Marin*



# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Ape firmato.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CADES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data **28/11/2022 alle 12:09:49 UTC**.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) LUCA CAPANNA	ArubaPEC S.p.A.	

## 3. Dettagli

- Nome file: **Ape firmato.pdf.p7m**
- Impronta del file: **931613db5e8d861cb7df7101eab26f33b2fd45454b4895a129c2a271296626fe**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **28/11/2022 alle 12:09:16 UTC**



Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - LUCA CAPANNA

Questa firma è stata apposta da **LUCA CAPANNA**, C.F./P.IVA **TINIT-CPNLCU81P29D969R**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [\[4.1\]](#).

Firma apposta in data: **28/11/2022 alle 11:57:58 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - LUCA CAPANNA

- Nome e Cognome del soggetto: **LUCA CAPANNA**

*Luca Capanna*  
*ArubaPEC S.p.A.*  
*FATMIR MUHAMMAD*



- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-CPNLCU81P29D969R**
- Titolo: **GEOMETRA**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **11 0a a0 00 90 cb 37 b2**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **04/11/2020 alle 10:37:32 UTC** al **04/11/2023 alle 10:37:32 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **42161** emessa in data **28/11/2022 alle 11:24:33 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **28/11/2022 alle 12:06:19 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [\[A.1.1\]](#))

✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **4d 4a fd 13 e8 ae 27 89**
- Rilasciato da: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>**
- Validità: dal **26/04/2017 alle 06:28:06 UTC** al **21/04/2037 alle 06:28:06 UTC**



*Gerardo P. De Maria*  
*Roberto P. De Maria*  
*Roberto P. De Maria*  
*Tommaso P. De Maria*  
*RATMIR MUHARRI*

**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA  
DI DOCUMENTO INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON FIRMA  
DIGITALE QUALIFICATA**

Certifico io sottoscritta Avv. MARGHERITA CACCETTA, Notaio in Cascina, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Pisa, che la presente copia su supporto cartaceo di documento informatico, ai sensi dell'art.23 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n.82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in acronimo "CAD"), già modificato dall'art.16 del D.Lgs. 30 dicembre 2010 n.235, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale da cui è tratto, in virtù della presente attestazione notarile.

L'originale documento informatico è stato firmato mediante firma qualificata, come risulta dall'allegato "protocollo di verifica".

Cascina, lì 28 Novembre 2022



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Margherita Caccetta', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO DI ANGELO NIZARDI IN CASCHINA' around the perimeter and a five-pointed star in the center. The signature is written in a cursive style and overlaps the seal.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN GIULIANO TERME (Codice:A562)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PISA</b> <b>Foglio: 56 Particella: 290 Sub.: 1</b>

#### Bene comune non censibile dal 20/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>56</b>	<b>290</b>	<b>1</b>								COSTITUZIONE del 20/06/2007 Pratica n. PI0121376 in atti dal 20/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1228.1/2007)
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLE SORGENTI n. 16 Piano T										
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	A	<b>Mod.58</b>			

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A562 - Foglio 56 - Particella 290

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIULIANO TERME (A562) provincia PISA
<b>Soggetto individuato</b>	<b>EDILIZIA DAUTI MUHADRI S.R.L. (CF: 02408160501)</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di SAN GIULIANO TERME (Codice A562) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		56	290	2			A/4	1	12,0 vani	<b>Totale: 251 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 251 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 864,55</b>	VIA DELLE SORGENTI n. 16 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		56	290	3			C/2	1	118m <sup>2</sup>	<b>Totale: 129 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 280,33</b>	VIA DELLE SORGENTI n. 16 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		56	290	4			C/2	1	57m <sup>2</sup>	<b>Totale: 62 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 135,41</b>	VIA DELLE SORGENTI n. 16 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Totale: vani 12 m<sup>2</sup> 175 Rendita: Euro 1.280,29**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILIZIA DAUTI MUHADRI S.R.L.	02408160501*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 28/11/2022 Pubblico ufficiale CACCETTA MARGHERITA Sede CASCINA (PI) Repertorio n. 1261 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18294.1/2022 Reparto PI di PISA in atti dal 07/12/2022			

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

#### 2. Immobili siti nel Comune di SAN GIULIANO TERME (Codice A562) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	56	289		-	PRATO	03		22	77	B11	Euro 2,47	Euro 2,35	FRAZIONAMENTO del 06/06/2007 Pratica n. PI0112373 in atti dal 06/06/2007 (n. 112373.1/2007)

**Totale: Superficie .22.77 Redditi: Dominicale Euro 2,47 Agrario Euro 2,35**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILIZIA DAUTI MUHADRI S.R.L.	02408160501*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 28/11/2022 Pubblico ufficiale CACCETTA MARGHERITA Sede CASCINA (PI) Repertorio n. 1261 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18294.1/2022 Reparto PI di PISA in atti dal 07/12/2022	

**Totale Generale: vani 12 m<sup>2</sup> 175 Rendita: Euro 1.280,29**

**Totale Generale: Superficie .22.77 Redditi: Dominicale Euro 2,47 Agrario Euro 2,35**

Unità immobiliari n. 4

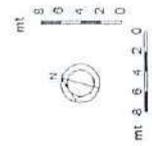
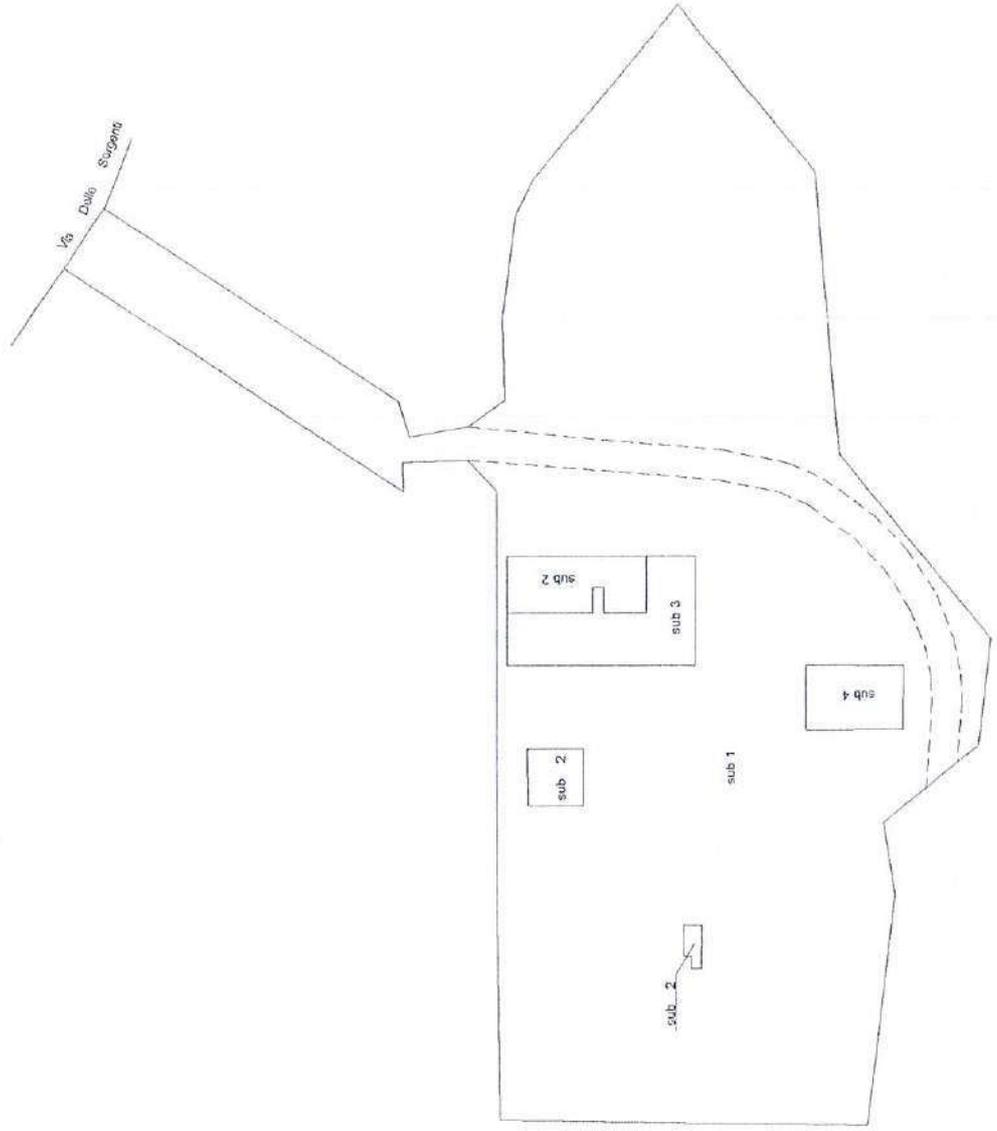
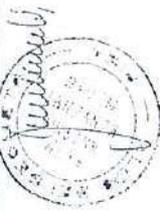
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**ELABORATO PLANIMETRICO** Compilato da: Benvenuti Antonio      Iscritto all'albo: Geometri      Prov. Pisa      N. 616  
Comune di San Giuliano Terme      Sezione: Foglio: 56      Particella: 290      Protocollo n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni      Tipo Mappale n. 112373      del 06/06/2007      Scala 1 : 500



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

sub 2

sub 2

sub 2

sub 3

sub 4

sub 1

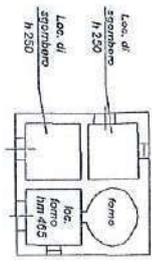
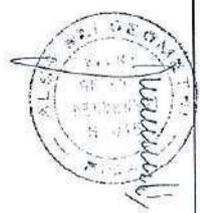
Scheda n. 1      Scala 1:200

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Pisa**

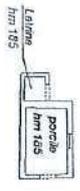
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
planimetria di u.i.v. in Comune di San Giuliano Terme  
Via Delle Sorgenti  
cat. 16

Identificativa Catastale:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 56  
Particella: 290  
Subalterno: 2

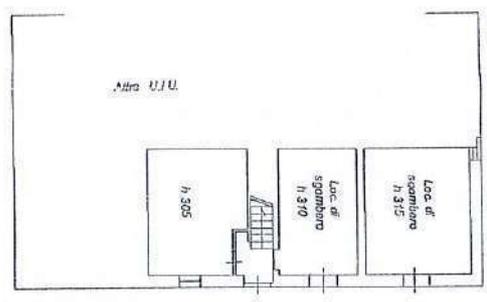
Completata da:  
Ingegnere Antonio  
Isotta all'albo:  
Geometri  
Prov. Pisa  
N. 516



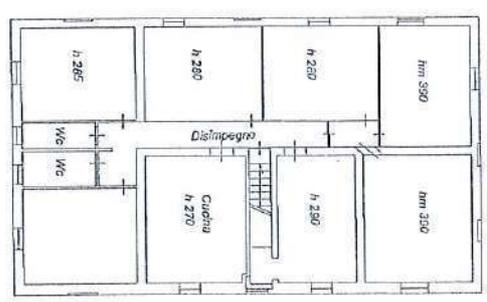
bene comune non censibile



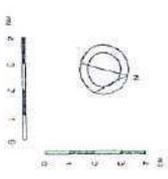
Piano Terra



bene comune non censibile



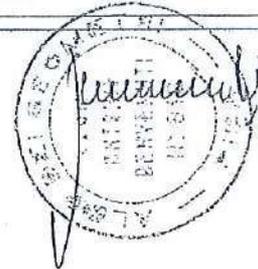
Piano Primo



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pisa

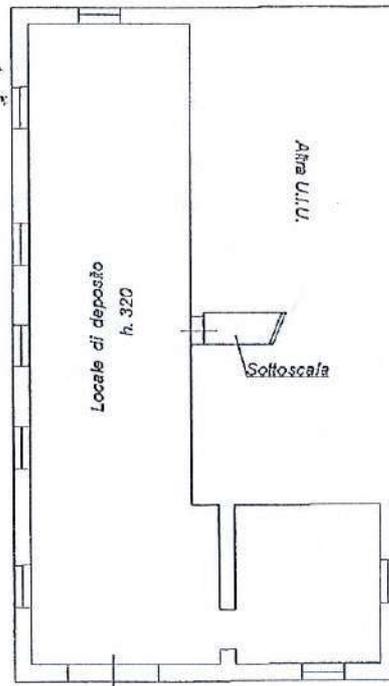
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giuliano Terme	
Via Delle Sorgenti civ. 16	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Benvenuti Antonio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 56	Prov. Pisa
Particella: 290	N. 616
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:200



*Bene comune non censibile*

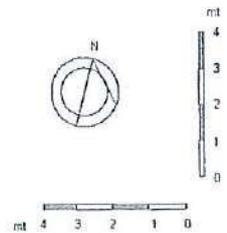
*Bene comune non censibile*



*Bene comune non censibile*

*Bene comune non censibile*

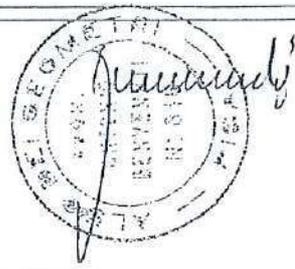
**Piano Terra**



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pisa

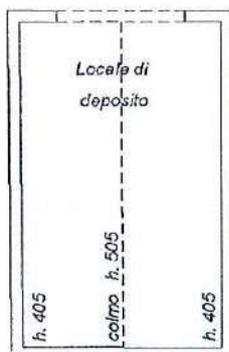
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giuliano Terme	
Via Delle Sorgenti _____ civ. 16	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Benvenuti Antonio
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 56	Prov. Pisa _____ N. 616
Particella: 290	
Subalterno: 4	

Scheda n. 1      Scala 1:200



Bene comune non censibile

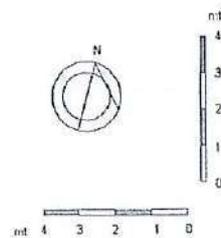
Bene comune non censibile



Bene comune non censibile

Bene comune non censibile

Piano Terra



mt 4 3 2 1 0