



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 27 del 29/07/2026

OGGETTO: DECLASSIFICAZIONE E CONTESTUALE CLASSIFICAZIONE DELL'USO PUBBLICO DEL TRACCIATO INDICATO IN MAPPA RELATIVAMENTE ALLA STRADA VICINALE VIA DELLE GINESTRE FRAZIONE PROCCHIO

L'anno duemilaventisei addì ventinove del mese di luglio alle ore 17:21 nell'aula Consiliare del civico palazzo, convocato con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale con la presenza dei seguenti Signori:

BARBI SIMONE	Presente
GALEAZZI MICHELE	Assente
MAZZEI FORTUNATO	Presente
COSTA LUCIANO	Presente
NOCENTINI NICLA	Presente
MAZZEI MAURIZIO	Assente
TERZI AGATA	Presente
SEGNINI LORENZO	Assente
TESTA MARIA RITA	Assente
FERRINI EMMA	Presente
ZOLFINO ISABELLA	Presente

PRESENTI N. 7

ASSENTI N. 4

Presiede l'adunanza il Sindaco Dr. Barbi Simone.

Partecipa il Segretario Comunale Dr. D'Ambrosio Matteo, il quale provvede alla redazione del presente Verbale.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita il Consiglio Comunale a deliberare in merito alla proposta riportata in oggetto.

OGGETTO: DECLASSIFICAZIONE E CONTESTUALE CLASSIFICAZIONE DELL'USO PUBBLICO DEL TRACCIATO INDICATO IN MAPPA RELATIVAMENTE ALLA STRADA VICINALE VIA DELLE GINESTRE FRAZIONE PROCCHIO

Si dà atto che la seduta si tiene in modalità mista videoconferenza/presenza, conformemente al vigente Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli Organi in modalità telematica. Si dà atto, pertanto, che il partecipante (il Consigliere Nocentini Nicla) in videoconferenza assicura una qualità adeguata del collegamento ai fini della comprensione degli interventi e delle dichiarazioni dei componenti del consesso.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'istanza presentata dal Legale Rappresentante della Soc. Agnone, sig. Baracchi Maurizio, acclarata al protocollo n. 10309 del 06/07/2026, con la quale ha richiesto la declassificazione e cessazione di uso pubblico di un tratto di strada vicinale denominata "Via delle Ginestre" con contestuale trasferimento di servitù di uso pubblico su terreno adiacente (Allegato n. 1);

Visto che trattasi di "strada vicinale di uso pubblico", ovvero una strada di proprietà dei frontisti latitanti gravata da servitù di pubblico transito ovvero del passaggio esercitato iure servitutis publicae e che a seguito di interventi del Comune di Marciana nel corso degli anni, il tratto di strada in oggetto risulta ad oggi essere dismesso e incorporato in diversa sede quale pertinenza dell'immobile del richiedente, comportando di fatto uno spostamento ricadente sempre sulla loro proprietà, di cui al foglio n. 45 mappale n. 1342;

Vista la relazione tecnica redatta dal Geom. Elena Dini (Allegato n. 2), dalla quale si evince, a seguito di apposito sopralluogo, la corrispondenza tra quanto rappresentato dal richiedente e la situazione rilevata in loco, concludendosi con la necessità di procedere a un riallineamento tecnico/giuridico dei confini della servitù di pubblico transito in questione in conformità allo stato di fatto, al fine di consentire la regolarizzazione della declassificazione del tratto stradale interessato e la conseguente traslazione e relativa classificazione dello stesso sulla porzione di proprietà del richiedente;

Considerata la nota dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Pistoia del 18/01/2013 (Allegato n. 3) dove si spiega che: *"Nella ipotesi di declassificazione, ossia di cessazione dell'uso pubblico, la competente Direzione Centrale ha chiarito che occorre preliminarmente individuare i beni interessati mediante idoneo atto di aggiornamento e contestualmente alla presentazione del tipo di frazionamento sarà inoltrata specifica istanza, corredata da copia della Delibera di Consiglio Comunale, menzionandola nella redazione dell'atto di aggiornamento..."*

Ritenuto opportuno quindi accogliere la richiesta presentata dal Legale Rappresentante della Soc. Agnone dando atto, contestualmente, dell'assenso espresso dai medesimi, nella predetta istanza, alla classificazione della strada vicinale sulla porzione di proprietà del richiedente;

Visto lo Statuto comunale;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 in merito alle competenze del Consiglio comunale;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto da parte dei Responsabili dei Servizi competenti, ai sensi dell'art. 49 del citato D. Lgs. n. 267/2000;

Con l'esito della votazione sotto riportata, espressa in forma palese:

Componenti il Consiglio Comunale presenti: n. 7

Voti favorevoli: n. 7

Voti contrari: n. 0

Astenuti: n. 0

DELIBERA

Per quanto esposto in narrativa e qui interamente richiamato di dichiarare la cessazione dell'uso pubblico, con conseguente declassificazione del passaggio esercitato iure servitutis publicae sull'area oggetto di richiesta di cui al foglio n° 45 mappale n. "sede stradale" (individuata nell'allegato estratto catastale con tratteggio blu) trasferendo, contestualmente, la servitù di pubblico transito sull'area censita di cui al Foglio n° 45 porzione del mappale n. 1342 (individuata nell'allegato estratto catastale con tratteggio rosso)

Di demandare al Responsabile dell'Area 4 "Ambiente e Patrimonio" gli atti consequenziali alla presente deliberazione;

Infine, tenuto conto dell'urgenza di provvedere nel merito, considerato il tempo necessario alla predisposizione degli atti consequenziali, con l'esito della votazione sotto riportata, espressa in forma palese:

Componenti il Consiglio Comunale presenti: n. 7

Voti favorevoli: n. 7

Voti contrari: n. 0

Astenuti: n. 0

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000, per consentirne l'immediata applicazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

FIRMATO
IL SINDACO
DR. BARBI SIMONE

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. D'AMBROSIO MATTEO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

In allegato alla presente si invia l'istanza per declassificazione e cessazione dell'uso pubblico in sostituzione di precedente istanza del 17/06/2026 e prot. 9.185 relativa alla propriet  in oggetto.
Saluti
geom. Daniel Giacomelli

Al Sindaco del Comune di Marciana
Via S. Croce n. 1
57030 - Comune di Marciana - (LI)

e Spett.le Ufficio Tecnico
del Comune di Marciana
Via S. Croce n. 1
57030 - Comune di Marciana - (LI)

Oggetto : Istanza per la declassificazione e cessazione dell'uso pubblico di un tratto di strada vicinale esistente in Via delle Ginestre, con contestuale trasferimento della servitù di pubblico transito su diverso tracciato, il tutto posto nella frazione di Procchio - Comune di Marciana (LI).

Proprietà : AGNONE S.A.S. legalmente rappresentata dal sig. Maurizio BARACCHI.

Il sottoscritto sig. **Maurizio BARACCHI** nato a Portoferraio 22 aprile 1966 (Codice Fiscale : **BRCMRZ 66D22 G912F**), residente in Via della Cicala n. 42 – Frazione di Procchio – Comune di Marciana, in qualità di Legale Rappresentante della **AGNONE S.a.s.** con sede in p.za Giovine Italia n. 5 - Milano (Codice Fiscale : **03912470964**), proprietaria dell'immobile e dell'annesso resede siti in Via delle Ginestre n. 71 e n. 73 - Frazione di Procchio - Comune di Marciana (LI), pertanto con la presente,

PREMESSO

- Il sottoscritto è proprietario degli immobili ad uso residenziale e delle relative aree pertinenziali, posti in Via delle Ginestre, Frazione di Procchio, Comune di Marciana (LI), censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del medesimo Comune al Foglio n. 45, Particelle n. 92 subalterni 601, 602 e 603 (ex Foglio 45 particella 92) e Particella n. 1342 subalterno 601, come meglio individuati nella documentazione catastale allegata.
- Lungo il confine delle predette proprietà insiste una strada vicinale gravata da uso pubblico, utilizzata quale collegamento viario locale.
- A seguito dei rilievi topografici eseguiti mediante opportuna strumentazione e delle verifiche catastali effettuate, è emersa una evidente difformità tra la rappresentazione catastale della strada vicinale e l'effettivo stato dei luoghi.

- In particolare, il tracciato oggi materialmente utilizzato quale viabilità pubblica non coincide con quello rappresentato nelle mappe catastali vigenti, risultando traslato rispetto alla sede catastale originaria, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente istanza.
- Tale situazione ha determinato una discordanza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, rendendo pertanto opportuno procedere alla regolarizzazione amministrativa della viabilità esistente, mediante la cessazione dell'uso pubblico del tratto di strada non più utilizzato e il contestuale trasferimento della servitù di pubblico transito sul tracciato attualmente esistente.
- L'intervento richiesto non comporta alcuna interruzione della continuità della viabilità pubblica né alcun pregiudizio per la collettività, limitandosi esclusivamente a ricondurre la situazione giuridica e catastale a quella effettivamente consolidata nel tempo.

CHIEDE

che l'Amministrazione Comunale voglia valutare la presente istanza e, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, avviare il procedimento amministrativo finalizzato alla **declassificazione e conseguente cessazione dell'uso pubblico** del tratto di strada vicinale non più utilizzato quale sede del pubblico transito, nonché al contestuale **trasferimento della servitù di uso pubblico** sul tracciato viario attualmente esistente e concretamente utilizzato dalla collettività, così come individuato negli elaborati grafici allegati alla presente.

La presente richiesta è finalizzata esclusivamente alla regolarizzazione amministrativa, catastale e giuridica della situazione esistente, consentendo l'allineamento tra le risultanze cartografiche e lo stato reale dei luoghi, senza determinare alcuna modifica sostanziale alla viabilità pubblica né limitazioni all'esercizio del pubblico transito.

L'accoglimento della presente istanza consentirebbe infatti di ricondurre la rappresentazione catastale alla reale configurazione della sede stradale, eliminando l'attuale discordanza tra la documentazione catastale e lo stato di fatto consolidatosi nel tempo, con conseguente maggiore certezza nell'individuazione dei confini delle proprietà interessate e della viabilità pubblica.

DISPONIBILITÀ DELLA PROPRIETÀ

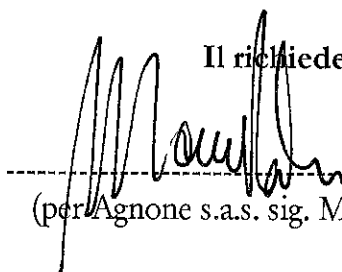
Il sottoscritto dichiara fin da ora la propria disponibilità a collaborare con gli uffici competenti per la predisposizione della documentazione tecnico-catastale, evidenziando già da ora che sarà a cura e spese la redazione delle procedure e pratiche catastali, nonché le spese per la

stipula dell'atto di permuta che potrà essere redatto presso uno studio notarile in Portoferraio alla presenza delle parti, esonerando la pubblica amministrazione da qualunque spesa al riguardo.

Si precisa, altresì, che la proprietà si rende fin da ora disponibile, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, a concordare una diversa modulazione delle porzioni di terreno oggetto di permuta, al fine di conseguire un'eventuale equivalenza delle superfici, nel rispetto delle esigenze tecniche e delle valutazioni che saranno effettuate in sede di definizione del frazionamento catastale.

Il richiedente è rappresentato e assistito, per gli aspetti tecnici della presente procedura, dal geom. Daniel Giacomelli con Studio Tecnico in Marciana, il quale resta a disposizione dell'Amministrazione Comunale per ogni eventuale chiarimento o integrazione documentale che si rendesse necessaria.

Procchio li, 01 Luglio 2026

Il richiedente


(per Agnone s.a.s. sig. Maurizio BARACCHI)

In allegato alla presente:

- Allegato n. 1 – Copia dell'atto di compravendita del 28 novembre 2024;
- Allegato n. 2 – Estratto di mappa;
- Allegato n. 3 - Documentazione fotografica;
- Allegato n. 4 - Elaborato grafico con individuazione delle aree in oggetto;
- Allegato n. 5 – Elaborato grafico per punti di ripresa fotografica;
- Allegato n. 6 – Aerofotogrammetria.



David MORELLI Notaio

REPERTORIO N. 118.979

RACCOLTA N. 49.413

VENDITA DI ABITAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventotto, del mese di novembre.

(28 novembre 2024)

In Portoferraio, nel mio studio alla piazza Cavour numero 38. Avanti a me Avvocato DAVID MORELLI, Notaio residente in Piombino, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Livorno, si sono costituiti i signori:

DA UN LATO:

- MAZZEI Katia Stefania, nata a Piombino (LI) il 7 aprile 1973, residente a Marciana (LI), località Procchio, via di Valle Grande n. 45, Codice Fiscale MZZ KST 73D47 G687T - di stato civile nubile;
- MAZZEI Rita Maria Anna, nata a Marciana (LI) il 26 luglio 1940, residente a Marciana (LI), località Procchio, via delle Ginestre n. 62, Codice Fiscale MZZ RMR 40L66 E930Z - coniugata in regime patrimoniale di comunione legale;
- MAZZEI Sheila, nata a Portoferraio (LI) il 15 agosto 1980, residente a Marciana (LI), località Procchio, via di Valle Grande n. 45, Codice Fiscale MZZ SHL 80M55 G912S - di stato civile nubile;
- MAZZEI Sonia Jaqueline, nata a Portoferraio (LI) il 17 agosto 1968, residente a Marciana (LI), località Procchio, via di Valle Grande n. 45, Codice Fiscale MZZ SJQ 68M57 G912J - di stato civile nubile;

DALL'ALTRO:

- "AGNONE S.A.S. DI BARACCHI MAURIZIO E C." con sede legale in Milano (MI), piazza Giovine Italia civico numero 5 (cinque), capitale sociale Euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero), avente Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 03912470964, iscritta al numero 1.711.601 (unmilionesettecentoundicimilaseicentouno) del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano, Monza Brianza e Lodi, in persona del socio accomandatario gerente signor BARACCHI Maurizio, nato a Portoferraio (LI) il 22 aprile 1966, Codice Fiscale BRC MRZ 66D22 G912F, domiciliato per la carica presso la sede legale, all'uopo munito dei necessari poteri di rappresentanza per quanto appresso in forza di vigenti patti sociali, nonchè, con espressa autorizzazione dei soci accomandanti ex articolo 2.320 (duemilatrecentoventi) secondo comma Codice Civile, resa con deliberazione in data 31 luglio 2024, il cui verbale, certificato conforme da me notaio in data odierna al numero 118.977 di repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per costituirne elemento integrante e sostanziale.

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, convergono e stipulano quanto

Registrato a PIOMBINO

In data 04/12/2024

Numero 3287

SERIE 1T

Euro 34.750,00

Trascritto a
PORTOFERRAIO
il 04/12/2024

Reg. Gen. N. 3186

Reg. Part. N. 2610

Euro 0,00

Trascritto a
PORTOFERRAIO
il 04/12/2024

Reg. Gen. N. 3187

Reg. Part. N. 2611

Euro 294,00

segue:

ARTICOLO 1

Le signore MAZZEI Katia Stefania, MAZZEI Rita Maria Anna, MAZZEI Sheila e MAZZEI Sonia Jaqueline, ciascuna per la rispettiva quota di comproprietà e congiuntamente per l'intero, vendono alla società "AGNONE S.A.S. DI BARACCHI MAURIZIO E C." che, come sopra rappresentata, acquista, la seguente porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione posto in Comune di Marciana (Livorno), frazione Procchio, via delle Ginestre, provvisto di ingressi autonomi dai civici numeri 71 (settantuno) e 73 (settantatré) e precisamente:

- appartamento adibito a civile abitazione, dislocato su due livelli tra loro collegati a mezzo di una scala interna, in particolare composta al piano terreno, da soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e disimpegno ed al piano primo da camera, bagno, due disimpegni e terrazza, con altresì annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva, un resede ad uso giardino ed un adiacente terreno non suscettibile di utilizzazione edificatoria, sul quale risulta ubicato, un piccolissimo manufatto, in corpo distaccato, formato da due ripostigli ed una concimaia; - il tutto, per una superficie catastale, tra area coperta ed area scoperta, di metri quadrati 990 (novecentonovanta) e comunque meglio rappresentato nelle copie planimetriche catastali nonché nell'estratto di mappa che, firmati come per legge, si allegano al presente atto, in un unico inserto, sotto la lettera "B", per costituirne elementi integranti e sostanziali.

Ciò di cui trattasi, risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Marciana, al foglio 45 (quarantacinque):

- mappale 92 (novantadue), località Procchio, via delle Ginestre, piani terreno e primo, categoria A/2, classe quarta, consistenza vani 7,5 (sette virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 128 (centoventotto) ed al netto delle aree scoperte metri quadrati 122 (centoventidue), rendita catastale Euro 1.297,60 (milleduecentonovantasette virgola sessanta) - riferimenti questi attribuiti a seguito di aggiornamento planimetrico attuato giusta scheda di variazione numero 87.081 (ottantasettemilaottantuno) inoltrata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Livorno in data 6 novembre 2024, registrata in atti a far data dal 7 novembre 2024 assunta al numero LI0087081 di protocollo - per l'alloggio;

- e mappale 1.342 (milletrecentoquarantadue) subalterno 601 (seicentouno), località Procchio, via delle Ginestre, piano terreno, categoria C/2, classe seconda, consistenza metri quadrati 5 (cinque), superficie catastale metri quadrati 84 (ottantaquattro), rendita catastale Euro 18,85 (diciotto virgola ottantacinque) - riferimenti questi assegnati a seguito di scheda di precensimento numero 1.246 (milleduecentoquaran-

tasei) registrata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Livorno in data 4 agosto 2011, circa il piccolo manufatto accessorio.

Ai sensi dell'articolo 29 (ventinove) comma 1 (uno) bis della Legge 27 febbraio 1985 numero 52 (cinquantadue) e successive modifiche ed integrazioni:

- la parte venditrice attesta e garantisce la conformità dello stato di fatto del compendio immobiliare in contratto ai dati catastali sopra enunciati ed alle planimetrie registrate e depositate presso il competente Ufficio Provinciale del Territorio, e che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa;

- ed io Notaio attesto che l'intestazione catastale dei beni immobili in questione è correttamente in ditta alla Parte Alienante ed è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

L'area sulla quale insistono i fabbricati con le loro attinenze scoperte è stata urbanizzata con denuncie di cambiamento (tipi mappali) inoltrate rispettivamente all'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno numero 1.827 (milleottocentotrentasette) in data 10 aprile 1986 registrata in atti a far data al 17 novembre 1994 e all'Ufficio Provinciale del Territorio di Livorno numero 122.759 (centoventidue milasettecentocinquantanove) in data 25 luglio 2011 assunta al numero LI0122759 di protocollo, a seguito delle quali è riportata al Catasto Terreni del Comune di Marciana alla partita speciale "1 - Aree di Enti Urbani e Promiscui" ed è distinta al foglio 45 (quarantacinque), con i mappali: - 92 (novantadue) quale ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 120 (centoventi) e - 1.342 (milletrecentoquarantadue) quale ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 870 (ottocentosettanta).

Coerenze: strada vicinale e bene immobili graficamente descritti alle particelle 94 (novantaquattro), 850 (ottocentocinquanta) e 1.191 (millecentonovantuno) del Foglio 45 (quarantacinque).

Nelle vendita verrà altresì compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.

ARTICOLO 2

Le parti dichiarano che il prezzo della vendita è convenuto in Euro 385.000,00 (trecentottantacinquemila virgola zero zero), somma che la parte venditrice riconosce di aver ricevuto dalla società acquirente con le modalità in appresso indicate, rilasciando quietanza di saldo e rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero per il Direttore della competente Agenzia del Territorio da ogni sua responsabilità al riguardo.

Le parti dichiarano che non intendono avvalersi del disposto di cui al comma 63 (sessantatré), lettera "c" ed al comma 66 (sessantasei) dell'articolo 1 (uno) della Legge numero 147/2013 così come modificata dalla Legge numero 124/2017, in merito alla facoltà di depositare presso di me notaio il prezzo di questa vendita nei termini e con le modalità ivi previsti.

ARTICOLO 3

I comparenti, sia in proprio che come sopra costituiti, previa richiamo di rito ex articolo 47 (quarantasette) del Testo Unico approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 (quattrocentoquarantacinque) alle sanzioni penali previste per le attestazioni mendaci dall'articolo 76 (settantasei) dello stesso Testo Unico dichiarano:

QUANTO ALLA PARTE VENDITRICE EX ARTICOLO 46 (QUARANTASEI) DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 NUMERO 380 (TRECENTOTTANTA):

- che l'appartamento di cui trattasi, facente parte, congiuntamente al manufatto accessorio, di un compendio immobiliare già realizzato in epoca anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette (1° settembre 1967), nonché all'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942 numero 1150 (millecentocinquanta), è stato oggetto di opere edilizie di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, importanti una diversa distribuzione degli spazi interni, per abilitare le quali sono state rilasciate dal Sindaco del Comune di Marciana, la Concessione Edilizia numero 10 (dieci) in data 24 marzo 1977 [Pratica Edilizia numero 1.969 (millenovecentosessantanove)], non annullata, nè decaduta, nè divenuta inefficace nonché in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti del regolamento edilizio ed il provvedimento di abitabilità numero 549 (cinquecentoquarantanove) in data 20 gennaio 1978 e dal Responsabile dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marciana, in data 5 agosto 2005 l'accertamento di conformità in sanatoria numero 26 (ventisei) congiuntamente all'accertamento di Compatibilità Paesaggistica numero 17 (diciassette);

- che ad eccezione di quanto sopra enunciato, l'alloggio in questione, non ha subito interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione che avrebbero richiesto licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività ed è, pertanto, conforme ai dettami della vigente normativa urbanistica, edilizia ed igienico - sanitaria, come comprovato dalla relazione tecnica all'uopo redatta dal geometra Daniel GIACOMELLI di Marciana in data 8 novembre 2024, che in copia conforme su supporto cartaceo, previa positiva effettuazione della prescritta verifica inerente la firma digitale ad essa apposta come da certificazione acclusa in calce alla copia predetta, e che pertanto sostituisce ad ogni effetto di legge l'originale digitale da cui è tratto, previa visione ed

accettazione, sottoscritta dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", per costituirne elemento integrante e sostanziale, volendo in difetto essere tenuta al risarcimento di ogni e qualsiasi danno causato alla parte acquirente.

E QUANTO ALLE PARTI VENDITRICE ED ACQUIRENTE EX ARTICOLO 35 (TRENTACINQUE) COMMA 22 (VENTIDUE) DEL DECRETO LEGGE 4 LUGLIO 2006 NUMERO 223 (DUECENTOVENTITRÉ), NONCHE' PREVIO RICHIAMO AI POTERI DI ACCERTAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA ED ALLA SANZIONE AMMINISTRATIVA APPLICABILE IN CASO DI OMESSA, INCOMPLETA O MENDACE INDICAZIONE DEI DATI:

- che il prezzo della vendita, come sopra convenuto in Euro 385.000,00 (trecentottantacinquemila virgola zero zero), è stato corrisposto dalla società acquirente con la materiale dazione alla parte alienante di sei assegni alla stessa intestati e provvisti della clausola non trasferibile come per legge, dei quali i primo due bancari, numeri 0212905073-04 e 0212905074-04, ciascuno dell'importo di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) entrambi emessi in data 13 maggio 2024 sul conto corrente numero 134179 e gli quattro circolari numeri 6900447425-01 e 6900447427-03 ognuno dell'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) e numeri 6900447426-02 e 6900447428-04 ciascuno dell'importo di Euro 77.500,00 (settantasettemilacinquecento virgola zero zero), quest'ultimi emessi in data 28 novembre 2024, tutti tratti sulla Filiale di Marciana frazione Procchio del Banco B.P.M. S.p.A.;
- che le parti non si sono avvalse dell'opera di alcun agente immobiliare.

ARTICOLO 4

La vendita è convenuta con tutti gli effetti utili ed onerosi e con immissione in possesso a decorrere dalla data odierna, a corpo e non a misura, con tutte le relative accessioni e pertinenze, azioni e ragioni, rendite ed oneri, usi, servitù attive e passive, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, ben noto alla parte acquirente, come dalla parte venditrice si possiede avendo diritto di possedere.

ARTICOLO 5

La parte alienante garantisce la proprietà e la disponibilità del compendio immobiliare in contratto, per averlo acquistato, unitamente a maggior consistenza, per successione ab intestato da MAZZEI Rosilda, apertasi a Marciana in data 30 ottobre 2021, giusta dichiarazione fiscale prodotta all'Ufficio Unico Delle Entrate di Portoferraio in data 29 luglio 2022, classificata al numero 320.511 (trecentoventimilacinquecentoundici), volume 88.888 (ottantottomilaottocentottantotto) e trascritta presso la Agenzia del Territorio di Portoferraio in data 1° agosto 2022 al numero 1.861 (milleottocentosessantuno) del registro particolare, alla quale pervenne, unita-

mente a maggior consistenza, per delazione legittima da MAZZEI Dante apertasi in data 22 marzo 1943, giusta denuncia fiscale prodotta all'Ufficio Del Registro di Portoferraio in data 17 febbraio 1964 classificata al numero 71 (settantuno), volume 165 (centosessantacinque) e trascritta presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Portoferraio in data 10 marzo 1964 al numero 123.226 e successivo atto di divisione ereditaria ai rogiti del notaio Guido LUCENTINI di Carrara in data 13 luglio 1966 al numero 33522/796 di repertorio, registrato nei termini e trascritto a Portoferraio in data 10 agosto 1966 al numero 128.156.

Ne garantisce altresì la libertà da canoni, censi, vincoli, privilegi anche fiscali, diritti reali spettanti a terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, il tutto volendo, in caso contrario, essere tenuta per l'evizione come per legge.

ARTICOLO 6

Ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 numero 192 (centonovantadue) e successive modificazioni ed integrazioni, si allega, firmato come per legge, al presente atto, sotto la lettera "D", per costituirne elemento integrante e sostanziale, la copia conforme su supporto cartaceo, previa positiva effettuazione della prescritta verifica inerente la firma digitale ad essa apposta come da certificazione acclusa in calce alla copia predetta, e che pertanto sostituisce ad ogni effetto di legge l'originale digitale da cui è tratto, dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geometra GIACOMELLI in data 11 novembre 2024, dal quale si evince che l'appartamento in oggetto rientra nella classe energetica "G".

La parte alienante garantisce espressamente che il detto attestato è pienamente valido ed efficace stante l'assenza di cause sopravvenute da aver determinato la mancata aderenza delle sue risultanze rispetto alla situazione energetica effettiva della unità immobiliare in contratto.

La parte acquirente da inoltre atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del detto attestato, in ordine alla prestazione energetica del detto alloggio.

ARTICOLO 7

Le spese del presente atto sono assunte della società acquirente.

ARTICOLO 8

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003 numero 196 (centonovantasei) e successive integrazioni e modificazioni, i comparenti autorizzano me notaio al trattamento dei loro dati personali dichiarando di essere informati sull'utilizzo degli stessi.

ARTICOLO 9

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli al-

legati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia con macchina corredata con nastro ad inchiostro indelebile ai sensi di legge, e completato da me Notaio in quattro fogli in carta libera di cui sono occupate fin qui tredici pagine viene da me letto ai Comparenti che riconosciutolo conforme alla loro volontà dichiarano di approvarlo con me Notaio, lo sottoscrivono come per legge alle ore diciannove.

Firmato:

Katia Stefania MAZZEI
MAZZEI Rita Maria Anna
MAZZEI Sheila
Sonia Jaqueline MAZZEI
Maurizio BARACCHI
David MORELLI Notaio

Allegato ⁴ Av
al n° 118979 / 49113
del fascicolo

23



AGNONE sas di Baracchi Maurizio e C.

Sede legale: PIAZZA GIOVINE ITALIA 5 MILANO (MI)
Iscritta al Registro Imprese di MILANO
C.F. e numero iscrizione: 03912470964

Verbale dell'assemblea dei soci del 31/07/2024

Il giorno 31/07/2024, alle ore 15:00, presso la sede sociale in Milano, si è riunita l'assemblea della
AGNONE sas di Baracchi Maurizio e C., per discutere e deliberare in merito al seguente

ORDINE DEL GIORNO:

1. Acquisto di immobili in Marciana, Frazione Procchio
2. Operazioni di natura finanziaria con il Banco BPM
3. Conferimento poteri al Socio Amministratore
4. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Socio Amministratore Maurizio Baracchi, che

CONSTATA E DA' ATTO

= che l'assemblea è stata formalmente convocata ai sensi dello Statuto Sociale ed è stato comunicato a tutti gli interessati il giorno, ora e luogo dell'adunanza;

= che la presente assemblea si svolge in prima convocazione;

= che sono presenti, in proprio e/o per delega, i titolari di quote sotto riportati e precisamente:

- Baracchi Maurizio residente in Marciana via della Cicala 42 titolare di quote pari al 58,59% del capitale sociale -

- Baracchi Maurizia residente in Lecco, piazza degli Affari 12 titolare di quote pari al 9,09% del capitale sociale

- Silma Elba società semplice con sede in Milano piazza Giovine Italia 5 titolare di quote pari al 32,32% del capitale sociale a mezzo suo legale rappresentante Baracchi Maurizia

= che pertanto sono presenti i soci portatori di quote rappresentanti il 100% del capitale sociale;

= che tutti i presenti si sono dichiarati sufficientemente informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno e pertanto ne accettano la discussione.

Il Presidente dichiara la presente assemblea validamente costituita ed atta a deliberare, invitando ad assumere le funzioni di Segretario la signora Baracchi Maurizia, che accetta.

1)-Acquisto di immobili in Marciana, Frazione Procchio: Il Presidente espone ai soci i motivi per i quali si è ravvisata l'opportunità di acquistare immobile in Marciana Frazione Procchio via delle Ginestre n.71 e 73 e censiti al NCEU al Foglio 45 - particella 92 e per il quale è stato stipulato in data 13/5/2024 preliminare di vendita ed illustra ai presenti le modalità, i termini le condizioni e gli oneri inerenti all'acquisto.

Dopo ampia ed esauriente discussione l'Assemblea all'unanimità

delibera

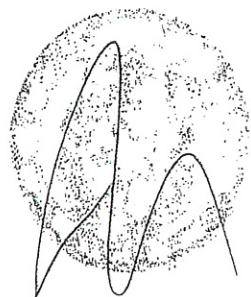
- di autorizzare il Socio Amministratore Maurizio Baracchi nato a Portoferraio il 22/4/1966 affinché, con firma libera e disgiunta ed in nome e per conto della società, abbia a sottoscrivere atto notarile di compravendita di porzione immobiliare in Marciana, frazione Procchio via delle Ginestre n.71 e 73 - censita al NCEU al foglio 45 particella 92 e come meglio verrà descritto in atto con facoltà quindi di liberamente sottoscrivere tale rogito notarile di compravendita, dare indicazioni degli immobili stessi, relativi dati catastali e confini, convenirne il prezzo stabilendole condizioni di pagamento del corrispettivo a saldo; convenire altresì eventuali patti e condizioni, eventuali servitù attive e passive, oneri e privilegi in genere ed infine fare quant'altro ritenuto necessario nulla escluso, con facoltà altresì di delegare a terzi i poteri sopraindicati, ratificando anche quanto dal medesimo già operato ai fini di cui sopra; il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge.

2)-Operazioni di natura finanziaria con il Banco BPM: Il Presidente espone agli intervenuti che in considerazione dell'acquisto di cui al punto 1) si rende necessario ricorrere a finanziamento di Euro 380.000,00 (trecentottantamila/00) e che il Banco BPM si è reso disponibile a concederlo.

Dopo ampia ed esauriente discussione l'assemblea all'unanimità

delibera

- che nell'interesse della società venga stipulato con il Banco BPM, Filiale di Procchio Marciana, contratto di finanziamento dell'importo di Euro 380.000,00 (trecentottantamila/00) della durata di 10 anni rimborsabile in rata mensili ed assistito per l'80% da garanzia MCC;
- di rinegoziare, sempre con il Banco BPM Filiale di Procchio, i finanziamenti n.7534715 originariamente di euro 200.000,00 ora residuo in euro 190.967,66 e finanziamento n.7434744 originariamente di euro 45.000,00 ora residuo in € 42.750,00, sostituendoli con



nuovo finanziamento di Euro 280.000,00 (duecentoottantamila/00) della durata di anni 10, rimborsabile in rate mensili ed assistito per l'80% da garanzia MCC accettando tutte le obbligazioni, condizioni e termini previsti nei stipulandi contratti;

-di attribuire al Socio Amministratore Baracchi Maurizio nato a Portoferraio il 22/4/1966 tutti i poteri necessari, affinché con firma libera ed in nome e per conto della società abbia ad intervenire nei contratti di finanziamento con il Banco BPM, filiale di Procchio Marciana, nei modi e nei termini da esso e dall'Istituto Bancario predetto ritenuti maggiormente opportuni ed a compiere ogni operazione necessaria ed utile, il tutto con promessa di rato e valido e senza che mai possa eccipirsi difetto di poteri e mandato, per quanto dallo stesso verrà operato per l'esecuzione di quanto in oggetto.

Null'altro essendovi a deliberare e nessuno più chiedendo la parola il Presidente dichiara sciolta la presente assemblea previa redazione, lettura e sottoscrizione del presente verbale alle ore 16,00.

Il Presidente



Il Segretario







N. 135030 di Repertorio

Il presente libro... VERBAU ASSEMBLEE.....

.....
della AGNONE S.A.S. DI MAURIZIO BARACCHI & C......

con sede MILANO.....

consiste di n. 50..... ~~pagine~~ / fogli, e si procede alla sua Prima
Vidimazione.

Milano, 4 APRILE 2003

Bernardo T. Danti



REPERTORIO N. 118.977

Certifico io sottoscritto avvocato David Morelli Notaio in
Piombino, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Di-
stretto di Livorno, la presente copia in conformità all'ori-
ginale documento: verbale di assemblea dei soci della "AGNONE
S.A.S. DI BARACCHI MAURIZIO E C." con sede legale in Milano
(MI), piazza Giovine Italia civico numero 5 (cinque), capita-
le sociale Euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero ze-
ro), avente Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro
Imprese di Milano 03912470964, iscritta al numero 1.711.601
(unmilionesettecentoundicimilaseicentouno) del Repertorio E-
conomico Amministrativo (R.E.A.) presso la Camera di Commer-
cio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano, Monza
Brianza e Lodi, in data 31 luglio 2024.
Portoferraio, addì 28 novembre 2024



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. L10087081 del 06/11/2024

Comune di Marciana
Via Dalle Ginestre

civ. 71-73

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 92

Subalterno:

Compilata da:

Giacomelli Daniel

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

N. 1091

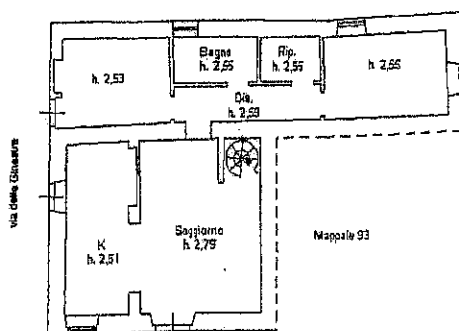
Planimetria

Scheda n. 1

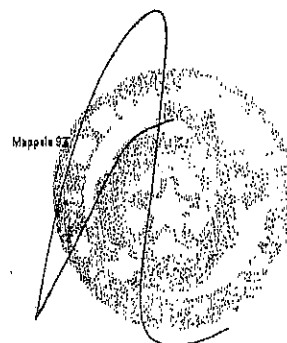
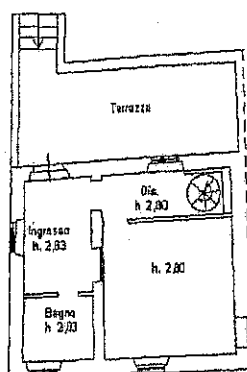
Scala 1:200

Allegato ⁴ B₄
al n° 11899/4213
del fascicolo

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Handwritten signature: Pietro Agui Vento

Handwritten signature: Mozz. De Haic Azz...

Handwritten signature: Maffeo Soz...

Ultime planimetria in atti

Data: 08/11/2024 - n. T48582 - Richiedente: GCMNDL74E18G912W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0127062 del 04/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marciana

Via Provinciale Ovest (procchio)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 1342

Subalterno: 601

Compilata da:
Giacomelli Daniel

Iscritto all'albo:
Geometri

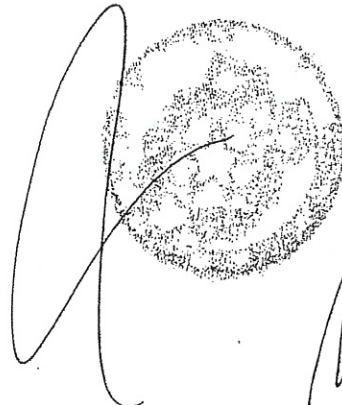
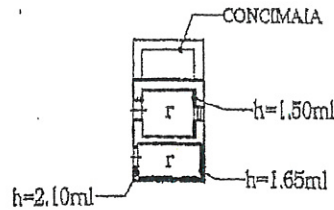
Prov. Livorno

N. 01091

Scheda n. 1

Scala 1:200

- Piano Terra -



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2024 - n. T295353 - Richiedente: GCMDNL74E18G912W

Totale scheda: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2024 - Comune di MARCIANA (5930) - < Foglio 45 - Particella 1342 - Subalterno 601 >
VIA DELLE GINESTRE LOC PROCCHIO Piano T

Copia informatica per consultazione Protocollo N. 10309/2026 del 06/07/2026
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2024 - Comune di MARCIANA (5930) - < Foglio 45 - Particella 92 - Subalterno >

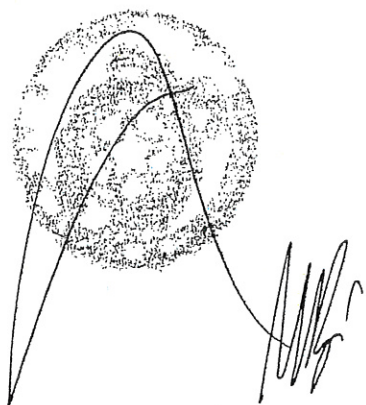


I Particella: 92

Comune: (LI) MARCIANA
Foglio: 45

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T42718/2024

*Nota: Spettatore Anziani: Rte Reale Anziani
Saw-Lepu Maki*



DANIEL GIACOMELLI
GEOMETRA

Oggetto : Relazione tecnico-descrittiva, e di conformità urbanistico-catastale, per atto di compravendita di un immobile ad uso residenziale, sviluppato su due livelli, ed annesse pertinenze, il tutto posto in Via delle Ginestre n. 71 e 73 - Frazione di Procchio - Comune di Marciana - (LI).

PARTE VENDITRICE :

Allegato ^a C₄
al n° 118979/46413
del fascicolo

sig. Rita Maria Anna **MAZZEI** nata a Marciana il 26 Luglio 1940 (Codice Fiscale : **MZZRMR40L66E930Z**), residente in Via delle Ginestre n. 62 - Frazione di Procchio - Comune di Marciana. (vedi allegato n.1 - documento d'identità).

sig. Katia Stefania **MAZZEI** nata a Piombino il 07 Aprile 1973 (Codice Fiscale: **MZZKST73D47G687T**), residente in Via di Valle Grande n. 45 - Frazione di Procchio - Comune di Marciana. (vedi allegato n. 2 - documento d'identità).

sig. Sheila **MAZZEI** nata a Portoferraio il 15 Agosto 1980 (Codice Fiscale : **MZZSHL80M55G912S**), residente in Via di Valle Grande n. 45 - Frazione di Procchio - Comune di Marciana. (vedi allegato n. 3 - documento d'identità).

sig. Sonia Jaqueline **MAZZEI** nata a Portoferraio il 17 Agosto 1968 (Codice Fiscale : **MZZSJQ68M57G912J**), residente in Via di Valle Grande n. 45 - Frazione di Procchio - Comune di Marciana. (vedi allegato n. 4 - documento d'identità).

OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA :

Si tratta essenzialmente di un'immobile ad uso residenziale, sviluppato su due livelli, il tutto posto in Via delle Ginestre con accesso dai civici n. 71 e n. 73 - Frazione di Procchio - Comune di Marciana.

La porzione immobiliare sviluppata al piano terra è composta da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno.

Per l'accesso al piano primo è situata una scala a chiocciola posta nel soggiorno.

Al piano primo troviamo invece una camera, un bagno, un vano per l'ingresso ed un disimpegno dove è posta la scala interna. Allo stesso livello troviamo una terrazza, come meglio

Federico Stefano Rossi

Maria Rita Mazzei
Katia Stefania Mazzei

Sheila Mazzei

riscontrabile dall'allegata planimetria catastale (vedi allegato n. 5), oltre che un resede circostante l'unità abitativa.

Nella vendita è comprensivo, inoltre, un appezzamento di terreno posto nelle immediate vicinanze, con sovrastante un piccolo locale ad uso magazzino e concimaia.

DATI CATASTALI DELL'OGGETTO DI COMPRAVENDITA :

L'unità immobiliare ad uso residenziale è distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 45, del Comune di Marciana, Particella 92 - Categoria A/2 di Classe 4 - Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale 128 mq - Rendita € 1.297,60, come riscontrabile dall'allegata planimetria e visura catastale (allegato n. 5 e n. 6).

Il terreno, posto nelle immediate vicinanze, è invece distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 45, del Comune di Marciana, Particella 1342 - Sub. 601 - Categoria C/2 di Classe 2 - Consistenza 5 mq. - Superficie catastale 84 mq - Rendita € 18,50, come riscontrabile dall'allegata planimetria, visura catastale ed elaborato planimetrico (allegato n. 7, n. 8 e n. 9).

Il terreno dove insiste quanto sopra esposto è della superficie catastale (Ente Urbano) pari a mq. 870, come riscontrabile dall'allegata visura catastale (allegato n. 10) ed estratto di mappa (vedi allegato n. 11).

CONFORMITA' URBANISTICA :

Attraverso la verifica urbanistica è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare è stata realizzata antecedentemente il 1967.

Successivamente viene rilasciata una concessione di costruzione n. 10, rilasciata dal Comune di Marciana in data 24 Marzo 1977 (Pratica Edilizia n. 1.969), ai fini della ristrutturazione della stessa unità abitativa.

Infine, ai fini di regolarizzare alcune difformità è stata depositata opportuna pratica presso il Comune di Marciana che ha portato al rilascio dell'Accertamento di Conformità n. 26, del 05 Agosto 2024 e l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 17 del 05 Agosto 2024.

Il locale ad uso magazzino è stato invece realizzato antecedentemente il 01 settembre 1967, e successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi che necessitavano di autorizzazione.



CONFORMITA' CATASTALE:

Attraverso una verifica delle planimetrie catastali è stato riscontrato che le stesse sono, ad oggi, conformi a seguito di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, approvata dall'Agenzia delle Entrate in data 07 Novembre 2024 - Protocollo n. LI0087081/2024 (vedi allegato n. 12 - Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione).

AGIBILITA' :

A seguito dei lavori terminati in data 20 Gennaio 1978, è stato rilasciato opportuno permesso di Agibilità in data 20 Febbraio 1978 n. 549 (vedi allegato n. 13).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) :

L'immobile si trova inserito in classe energetica "G" a seguito dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 819.283 del 11 Novembre 2024, ancora in corso di validità, opportunamente inviato alla Regione Toscana.(vedi allegato n. 14).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI COMPRAVENDITA:

Il sottoscritto geom. **Daniel GIACOMELLI** nato a Portoferraio il 18 Maggio 1974 (Codice Fiscale: **GCMDNL74E18G912W**), residente in Via Fonte al Leccio n. 13 - Frazione di Procchio - Comune di Marciana - (LI), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 1.091, ai fini della redazione dei documenti della proprietà posta in Via delle Ginestre - Frazione di Procchio - Comune di Marciana - (LI);

Visto gli atti presenti presso gli uffici competenti;

Visto soprattutto quanto sopra esposto e confrontato con lo stato dei luoghi, con la presente si

DICHIARA

che l'unità immobiliare ad uso residenziale, nonché l'immobile ad uso magazzino, entrambi posti in Via delle Ginestre - Frazione di Procchio - Comune di Marciana - (LI), censiti

Profr. Stefano Poma

*Mossa. dk Kori. Acur
M. P. S. S. S. S.*

M. S.

al Foglio 45, dello stesso comune, alla Particella 92 (civile abitazione), e al Foglio 45, alla Particella 1.342 - Sub. 601 (magazzino), sono da ritenersi conformi sia sotto il profilo urbanistico che catastale.

A disposizioni per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendono necessarie, con l'occasione porgo Distinti Saluti.

Procchio li, 08 Novembre 2024


Il Tecnico

(geom. Daniel Giacomelli)

In allegato alla presente :

- Allegato n. 1 : Copia del documento d'identità della sig.ra Rita Maria Anna MAZZEI;
- Allegato n. 2 : Copia del documento d'identità della sig.ra Katia Stefania MAZZEI;
- Allegato n. 3 : Copia del documento d'identità della sig.ra Sheila MAZZEI;
- Allegato n. 4 : Copia del documento d'identità della sig.ra Sonia Jaqueline MAZZEI;
- Allegato n. 5 : Planimetria Catastale dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 45, del Comune di Marciana, Mappale 92;
- Allegato n. 6 : Visura catastale dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 45, del Comune di Marciana, Mappale 92;
- Allegato n. 7 : Planimetria Catastale dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 45, del Comune di Marciana, Mappale 1342 - Sub. 601;
- Allegato n. 8 : Visura catastale del terreno censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 45, del Comune di Marciana, Mappale 1342 - Sub. 601;
- Allegato n. 9 : Elaborato planimetrico del Foglio 45 - Mappale 1.342;
- Allegato n. 10 : Visura catastale del terreno (Ente Urbano) censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 45, del Comune di Marciana, Mappale 1342;
- Allegato n. 11 : Estratto della mappa catastale;
- Allegato n. 12 : Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 07 Novembre 2024 - Protocollo n. LI0087081/2024;
- Allegato n. 13 : Agibilità del 20 Febbraio 1978 e n. 549 al progetto n.1969;
- Allegato n. 14 : Attestato di Prestazione Energetica n. 819.283 del 11 Novembre 2024.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **sharp@centroufficioelba.it_20241111_192042.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 12/11/2024 alle 07:42:59 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) Daniel Giacomelli	ArubaPEC S.p.A.	✓

3. Dettagli

- Nome file: **sharp@centroufficioelba.it_20241111_192042.pdf.p7m**
- Impronta del file: **985f2ff2751b4ff3193b1c8508959f7a5bd048432e6e4ace33581feda9096948**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **12/11/2024 alle 07:40:22 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 - Daniel Giacomelli

Questa firma è stata apposta da **Giacomelli Daniel**, C.F./P.IVA **TINIT-GCMDNL74E18G912W**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **11/11/2024 alle 18:01:35 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 - Daniel Giacomelli



Rapporto di verifica generato mediante l'applicazione eSign del Consiglio Nazionale del Notariato

Pagina 1

Probi Stefan Todor *massi dr. Giovanni* *Aruba*



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



- Nome e Cognome del soggetto: **Giacomelli Daniel**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-GCMDNL74E18G912W**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6b 28 be 89 42 46 9b ef f1 8d 22 d6 41 e4 30 4e**
- 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 **16/01/2023 alle 00:00:00 UTC** al **15/01/2026 alle 23:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **115496** emessa in data **12/11/2024 alle 07:01:03 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **12/11/2024 alle 07:01:03 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

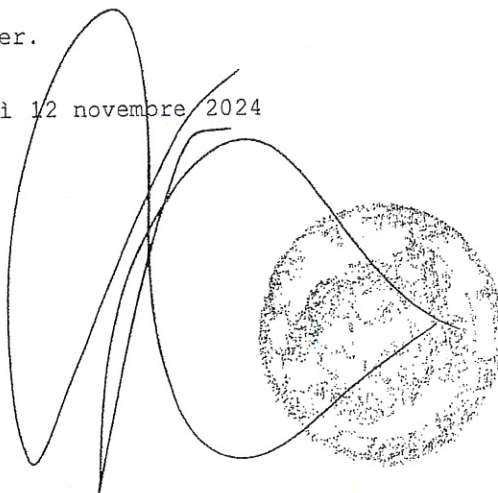
- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6c ad 80 5e 30 38 3c c5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A. 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 di conformità di documento cartaceo a
documento informatico

(art. 23, comma 2 - bis, d.lgs. 7 marzo 2005 numero 82)

Certifico io sottoscritto Avvocato David Morelli, notaio residente in Piombino, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Livorno, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto da due fogli è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal geometra Daniel Giacomelli di Marciana in data 8 novembre 2024, conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica-
zione generato mediante l'applicazione eSign del Consiglio Nazionale del Notariato ove risulta la vigenza (dalla data del 16 gennaio 2023 al di 15 gennaio 2026) del certificato della detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.P.A. NG CA 3 OCSP Responder.

Portoferraio, addì 12 novembre 2024



Noti Stefan Basso morelli - dr. David Morelli
Morelli David





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

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: 5

☐ Nuova costruzione

☒ Passaggio di proprietà

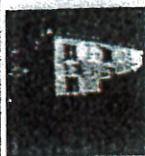
☐ Locazione

☐ Ristrutturazione importante

☐ Riqualificazione energetica

☐ Altro:

Dati identificativi



Comune: Marciana

Regione: TOSCANA

Indirizzo: VIA DELLE GINESTRE 71/73

Piano: TERRA - PRIMO

Interno:

Coordinate GIS: 42.7903 N; 10.1694 E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1945

Superficie utile riscaldata (m²): 87.35

Superficie utile raffrescata (m²): 0

Volume lordo riscaldato (m³): 344.92

Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Marciana (E930)	Sezione	/	Foglio	45	Particella	92
Subalterni	da / a	da / a	da / a	da / a	da / a	da / a	da / a

Servizi energetici presenti

☒ Climatizzazione invernale

☒ Climatizzazione estiva

☐ Ventilazione meccanica

☒ Prod. acqua calda sanitaria

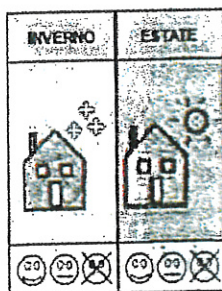
☐ Illuminazione

☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

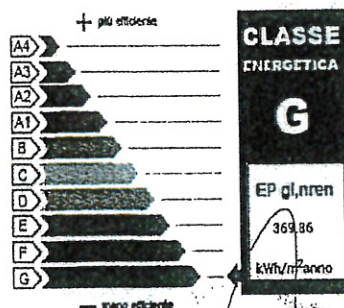
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del
fabbricato



Prestazione energetica
globale

Allegato Du
al n° 118070 / 46413
del fascicolo



Riferimenti Gli
immobili simili
avrebbero in
media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:



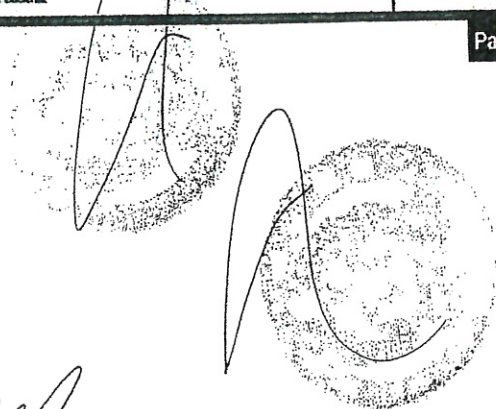
Se esistenti:



Marciana, Via delle Ginestre 71/73

Prof. Agnese Ruffo
Sen. Luca Notti

Marciana
M. Notti





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

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
☒ Energia elettrica da rete	1753 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 369.86 kWh/m ² anno
☒ Gas naturale	2911 Sm ³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 9.43 kWh/m ² anno
☐ Olio combustibile		
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 75.38 kg/m ² anno
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		
☐ 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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento strutture opache verticali verso l'esterno	NO	4	F (225.6 kWh/m ² anno)	F 225.6 kWh/m ² anno

Pag. 2



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	344.92	m ³
S - Superficie disperdente	128.31	m ²
Rapporto S/V	0.372	
EP _{rend}	242.71	kWh/m ² anno
A _{ed} /A _{op_{ed}}	0.05	
Y _E	0.53	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	EP _{rend}	EP _{nrend}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73 η_h	0	330.72
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2002		Energia elettrica	1.2	0.38 η_w	9.43	39.14
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

mon. lt. Oscar Azzurro

Roberto Stefanetti

Servizio Manutenzione



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

Aggiunta di 'cappotto' per rivestimento esterno di murature.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	DANIEL GIACOMELLI	
Indirizzo	Marciana VIA DELLE GINESTRE 34	
E-mail	danielstudiotecnico@gmail.com	
Telefono	3333652107	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore DANIEL GIACOMELLI, 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		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo 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 11/11/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

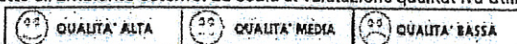
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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 riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{g,ren}): 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 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:



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 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/UNITÀ 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 quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

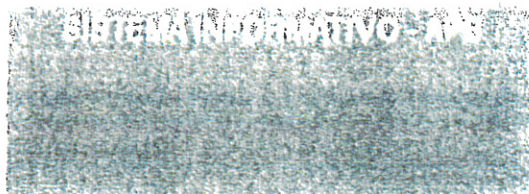
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Man, dr. Mario...

Roberto...

San...

[Signature]



Data Ape:11/11/2024

Con la presente si attesta che il tecnico GIACOMELLI DANIEL ha trasmesso telematicamente in data 11/11/2024 L'APE id: 0000819283 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000220215 relativamente all'unita' catastale identificata con il codice: E930./45.92./



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **sharp@centroufficioelba.it_20241111_192112.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 12/11/2024 alle 07:44:23 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) Daniel Giacomelli	ArubaPEC S.p.A.	✓

3. Dettagli

- Nome file: **sharp@centroufficioelba.it_20241111_192112.pdf.p7m**
- Impronta del file: **8209966894732c6984d65e44099628d7472d27f4dc8265c3cf39d7deacc7b7de**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **12/11/2024 alle 07:43:22 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 - Daniel Giacomelli

Questa firma è stata apposta da **Giacomelli Daniel**, C.F./P.IVA **TINIT-GCMDNL74E18G912W**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **11/11/2024 alle 18:01:15 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 - Daniel Giacomelli

Rapporto di verifica generato mediante l'applicazione eSign del Consiglio Nazionale del Notariato

Pagina 1

Roberto Giacomelli

Moss - del Dono



- Nome e Cognome del soggetto: **Giacomelli Daniel**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-GCMDNL74E18G912W**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6b 28 be 89 42 46 9b ef f1 8d 22 d6 41 e4 30 4e**
- 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 **16/01/2023** alle **00:00:00 UTC** al **15/01/2026** alle **23:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **115496** emessa in data **12/11/2024** alle **07:01:03 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **12/11/2024** alle **07:01:03 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

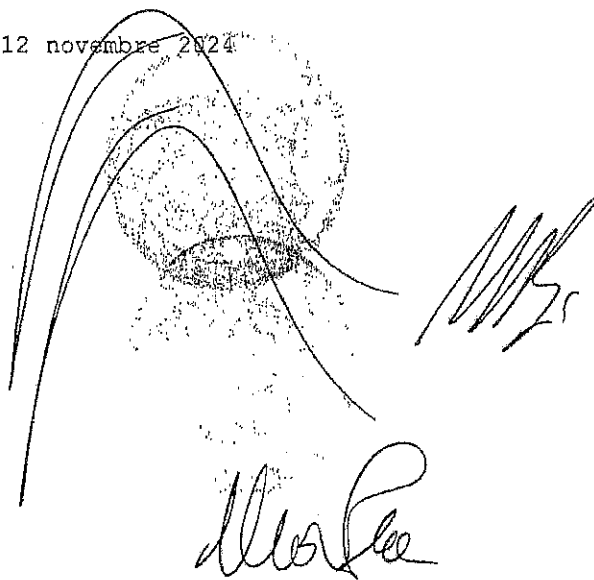
- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6c ad 80 5e 30 38 3c c5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A. 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 di conformità di documento cartaceo a
documento informatico

(art. 23, comma 2 - bis, d.lgs. 7 marzo 2005 numero 82)

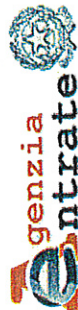
Certifico io sottoscritto Avvocato David Morelli, notaio residente in Piombino, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Livorno, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto da tre fogli è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal geometra Daniel Giacomelli di Marciana in data 11 novembre 2024, conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica generato mediante l'applicazione eSign del Consiglio Nazionale del Notariato ove risulta la vigenza (dalla data del 16 gennaio 2023 al di 15 gennaio 2026) del certificato della detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.P.A. NG CA 3 OCSP Responder.

Portoferraio, addì 12 novembre 2024



David Morelli

Prote. Stefano Rossi *Morelli* *Morelli*



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2026

Data: 17/06/2026 Ora: 11.36.47 Segue
Visura n.: T211037 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARCIANA (Codice:E930)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 45 Particella: 1342 Sub.: 601

INTESTATO

1	AGNONE S.A.S. DI BARACCHI MAURIZIO E.C. sede in MILANO (MI)	03912470964*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 18/07/2019

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	1342	601			C/2	2	5 m ²	Totale: 84 m ²	Euro 18,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2019 Pratica n. LI0056727 in atti dal 18/07/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29795.1/2019)
Indirizzo		VIA DELLE GINESTRE LOC PROCCHIO Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E930 - Foglio 45 - Particella 1342

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	1342	601			C/2	2	5 m ²	Totale: 84 m ²	Euro 18,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLE GINESTRE Piano T										



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2026

Data: 17/06/2026 Ora: 11.36.47
Visura n.: T211037 Pag: 2

Segue

Notifica	Partita				Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2015

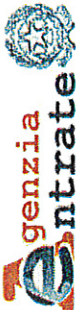
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			45	1342	601			C/2	2	5 m ²		Euro 18,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2015 Pratica n. LJ0016363 in atti dal 03/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6463.1/2015)
Indirizzo		VIA DELLE GINESTRE Piano T											
Notifica								Partita				Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2012

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			45	1342	601			C/2	2	5 m ²		Euro 18,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2012 Pratica n. LI0102384 in atti dal 04/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17896.1/2012)
Indirizzo		VIA PROVINCIALE OVEST Piano T											
Notifica		Partita						Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	1342	601			C/2	2	5 m ²		Euro 18,85	COSTITUZIONE del 04/08/2011 Pratica n. LI0127062 in atti dal 04/08/2011 COSTITUZIONE (n. 1246.1/2011)



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2026

Data: 17/06/2026 Ora: 11.36.47
Visura n.: T211037 Pag: 3

Fine

Indirizzo	VIA PROVINCIALE OVEST Piano T		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/11/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNONE S.A.S. DI BARACCHI MAURIZIO E C.sede in MILANO (MI)	03912470964*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 28/11/2024 Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Sede PIOMBINO (LI) Repertorio n. 118979 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2610.1/2024 Reparto PI di PORTOFERRAIO in atti dal 04/12/2024			

Situazione degli intestati dal 30/10/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZEI Katia Stefania nata a PIOMBINO (LI) il 07/04/1973	MZZKST73D47G687T*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 28/11/2024
2	MAZZEI Rita Maria Anna nata a MARCIANA (LI) il 26/07/1940	MZZRMR40L66E930Z*	(1) Proprieta' 3/6 fino al 28/11/2024
3	MAZZEI Sheila nata a PORTOFERRAIO (LI) il 15/08/1980	MZZSHL80M55G912S*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 28/11/2024
4	MAZZEI Sonia Jaqueline nata a PORTOFERRAIO (LI) il 17/08/1968	MZZSIQ68M57G912I*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 28/11/2024
DATI DERIVANTI DA			
SUCCESSIONE EX LEGE di MAZZEI ROSILDA del 30/10/2021 Sede PORTOFERRAIO (LI) Registrazione Volume 88888 n. 320511 registrato in data 21/07/2022 - Trascrizione n. 1861.1/2022 Reparto PI di PORTOFERRAIO in atti dal 03/08/2022			

Situazione degli intestati dal 04/08/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZEI Rosilda nata a MARCIANA (LI) il 04/06/1931	MZZRLD31H44E930B*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/10/2021
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 04/08/2011 Pratica n. LI0127062 in atti dal 04/08/2011 COSTITUZIONE (n. 1246.1/2011)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

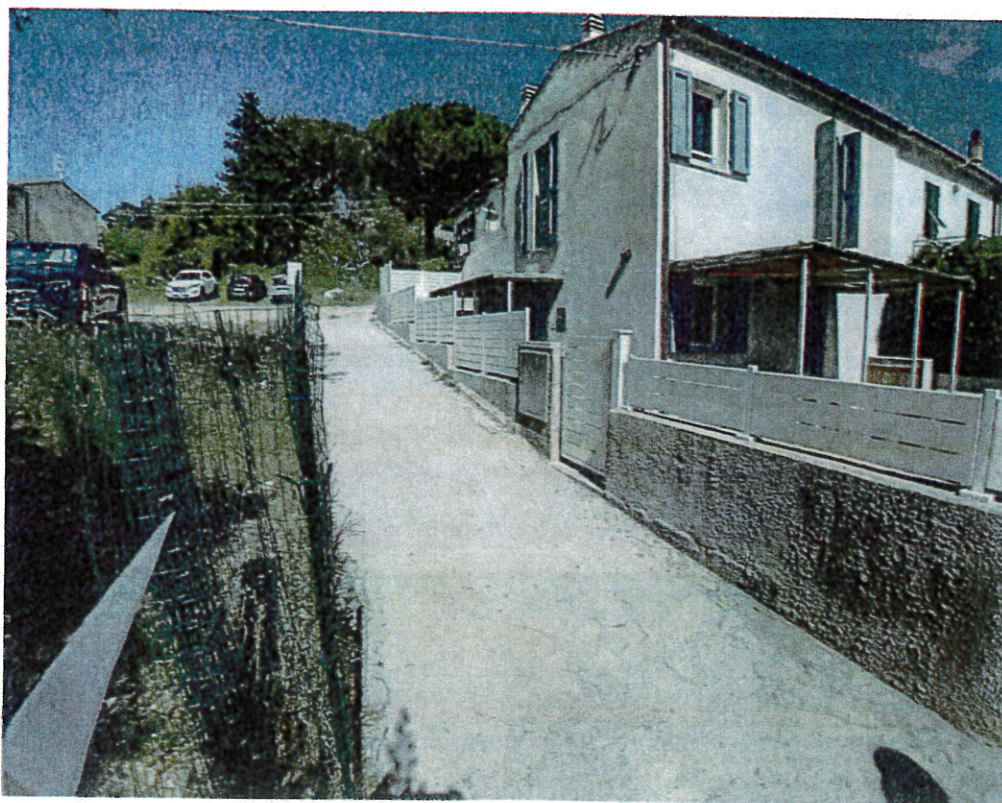
ESTRATTO DEL FOGLIO 45 - COMUNE DI MARCIANA - SCALA 1:2.000

Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMODIO PAOLA



Copia informatica per consultazione Protocollo N. 10309/2026 del 06/07/2026

Prospettiva "A"



Prospettiva "B"



Prospettiva "C"



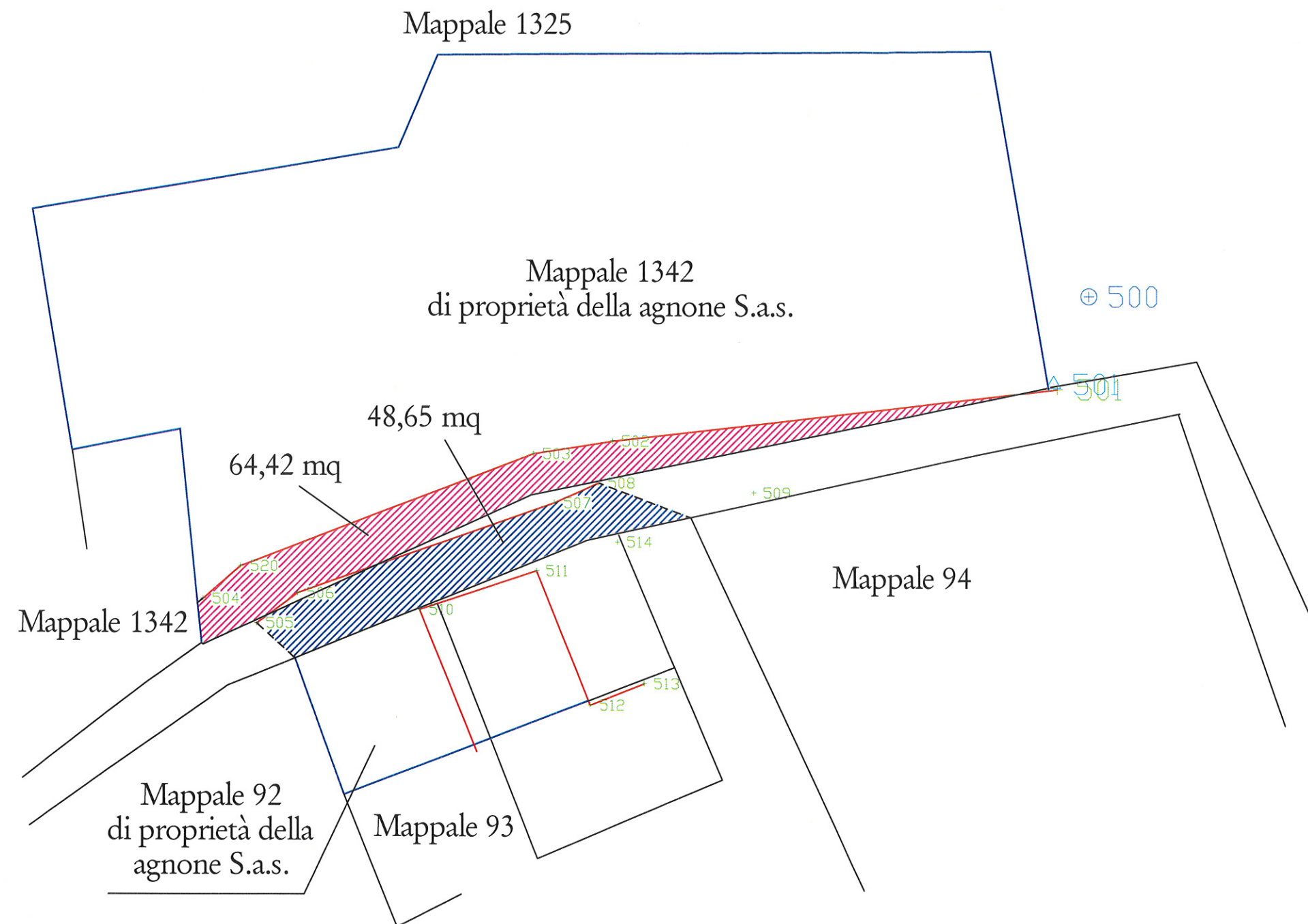
Panoramica "D"



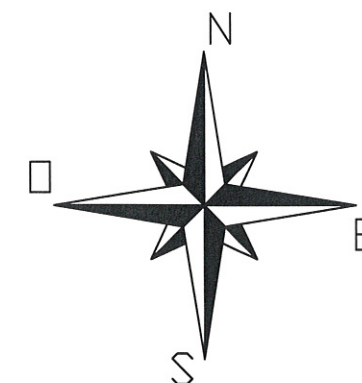
INGRANDIMENTO DEL LOTTO CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Il Tecnico

(geom. Daniel Giacomelli)



Estratto Foglio 45 del
Comune di Marciana

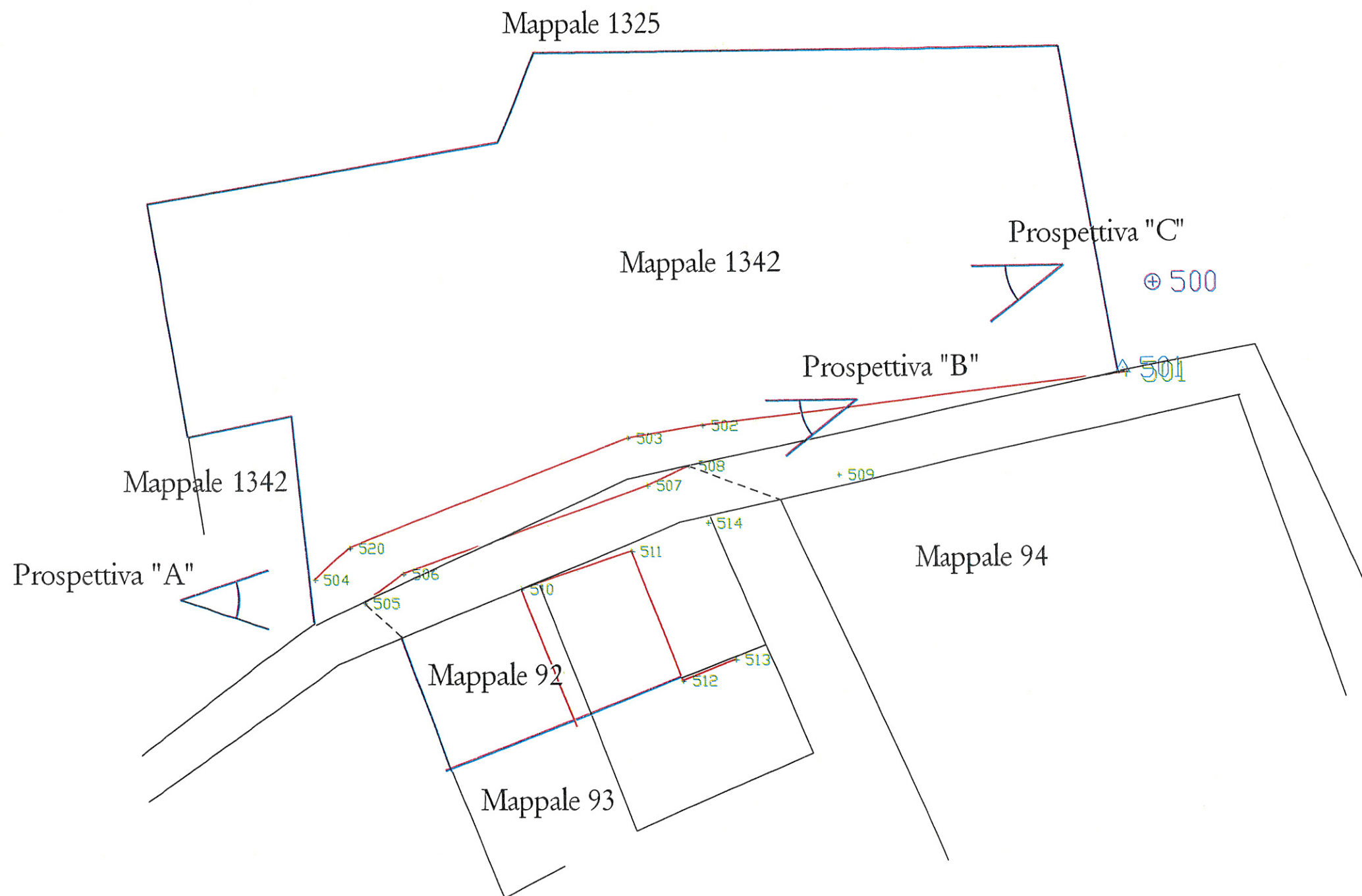


Legenda	
	Porzione di area comunale da cedere alla proprietà Agnone S.a.s.
	Porzione di area di proprietà della Agnone S.a.s. da cedere al comune

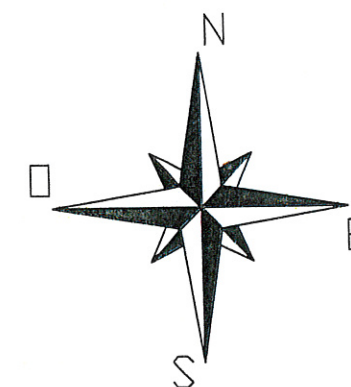
SCALA 1:250

ELABORATO GRAFICO PER DETERMINAZIONE PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

Il Tecnico
(geom. Daniel Giacomelli)



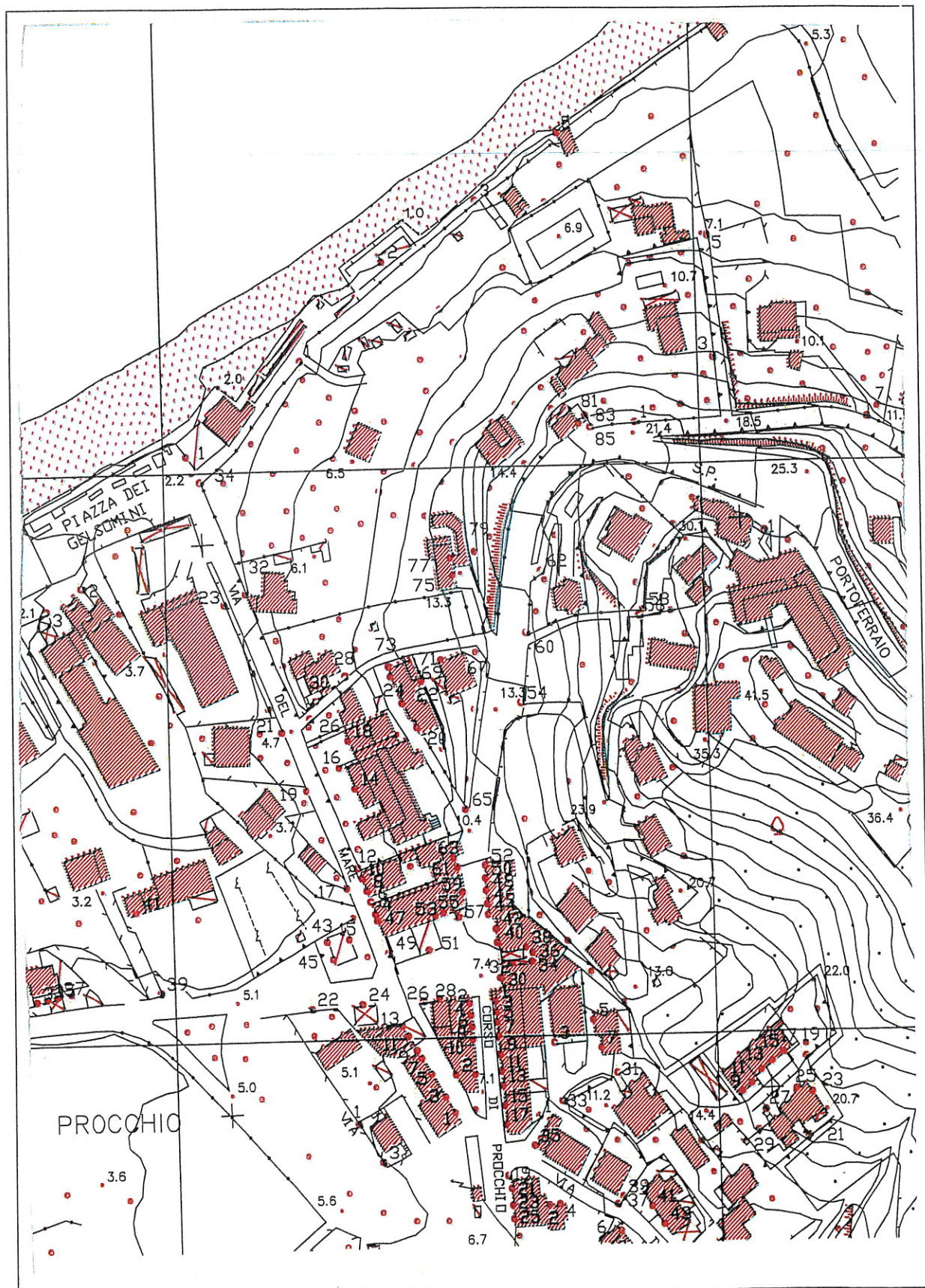
Estratto Foglio 45 del
Comune di Marciana



[Handwritten signature]

SCALA 1:250

ESTRATTO COROGRAFICO DELLA ZONA IN SCALA 1:2000





COMUNE DI MARCIANA

Settore AREA 3 - Lavori Pubblici,
Edilizia Privata, Urbanistica e Demanio
Via Santa Croce 34
57030 Marciana (LI)

**CESSAZIONE DI USO PUBBLICO SU TRACCIATO INDICATO IN MAPPA CATASTALE E CONTESTUALE
TRASFERIMENTO DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO TRANSITO SU TERRENO ADIACENTE – STRADA
VICINALE DELLE GINESTRE IN FRAZIONE DI PROCCHIO**

La sottoscritta Geom. Elena Dini, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'Area 3, in esecuzione dell'incarico conferitole dal Responsabile dell'Area 4 "Ambiente e Patrimonio", Ing. Laura Napolitano, produce la seguente relazione tecnica a seguito di istanza pervenuta in data 06/07/2026 prot. n. 10309 dal Legale Rappresentante della Soc. Agnone, sig. Baracchi Maurizio, (cfr. All. 1).

Con la sopradetta istanza viene richiesta la declassificazione e cessazione di uso pubblico di un tratto di strada vicinale denominata "Via delle Ginestre" con contestuale trasferimento di servitù di uso pubblico su terreno adiacente come evidenziato negli elaborati tecnici allegati.

In data 26/06/2026 è stato effettuato sopralluogo dal quale è emerso che:

- il tratto di strada vicinale riportato nelle mappe catastali oggetto di richiesta, evidenziato con colore blu nell'elaborato grafico, è in realtà il resede del fabbricato residenziale adiacente la proprietà della Soc. Agnone identificata al N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 92 (foto. 1 – 2),
- il reale tracciato della strada vicinale di collegamento tra la strada provinciale "Via delle Ginestre" e la strada comunale "Via del Mare" ricade interamente su porzione di terreno identificato al N.C.T. al Foglio 45 mappale 1342 di proprietà della Soc Agnone, evidenziato con colore rosso nell'elaborato grafico in allegato (foto 3 – 4).

Si è accertato inoltre che, conformemente a quanto previsto dall'art. 5 comma 9 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, sul tratto di porzione del terreno di proprietà della Soc Agnone, dove ricade il reale tracciato della strada vicinale in questione, non è presente né divieti di transito né ostacoli alla utilizzazione pertanto è liberamente percorribile.

A seguito di verifica d'ufficio della documentazione presente presso gli archivi comunali è emerso quanto segue:

- il tratto di strada vicinale riportato nelle mappe catastali oggetto di richiesta di declassificazione, ossia della cessazione della servitù di uso pubblico, è da sempre stato utilizzato come resede di pertinenza del fabbricato censito al Foglio 45 mappale 92 (evidenziato con colore blu nell'elaborato grafico in allegato).

A conferma si evidenzia che il Comune di Marciana ha rilasciato ai precedenti proprietari del fabbricato la Concessione Edilizia n. 10 del 24/03/1977 (pratica edilizia n. 1969) con la quale si prevedeva di realizzare su detto resede la posa in opera dell'impianto fognario e la realizzazione di un muretto di confine;

- sul reale tracciato della strada vicinale di collegamento tra la strada provinciale "Via delle Ginestre" e la strada comunale "Via del Mare" (evidenziato con colore rosso nell'elaborato grafico in allegato) negli anni il Comune di Marciana ha effettuato interventi di manutenzione tra i quali l'installazione di un impianto di pubblica illuminazione.

Per quanto sopra esposto e verificato, si ritiene necessario riallineare la situazione catastale con il reale stato di fatto dei luoghi al fine di regolarizzare quanto sopra esposto e precisamente:

- cessare l'uso pubblico sul tratto di strada vicinale riportato nelle mappe catastali (evidenziato con colore blu nell'elaborato grafico in allegato),
- trasferire l'uso pubblico su porzione del terreno identificato al N.C.T. al Foglio 45 porzione del mappale 1342 di proprietà della Soc Agnone (evidenziato con colore rosso nell'elaborato grafico in allegato).

Allegati:

- elaborato grafico con evidenziato in color blu il tratto di strada vicinale oggetto di cessazione della servitù di "uso pubblico" ed in color rosso il tratto di terreno oggetto di trasferimento della servitù ad "uso pubblico"
- documentazione fotografica

Si precisa che l'attività tecnica conseguente alla richiesta formulata dalla Soc. Agnone sarà a cura e spese della stessa previa verifica e supervisione di questo ufficio.

Marciana; lì 15/07/2026

Il Responsabile del Procedimento

Geom Elena Dini

(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 comma 2 D.lgs.82/2005 s.m.i.)

Documentazione Fotografica

Foto n. 1



porzione di strada vicinale oggetto di richiesta di declassificazione, ossia della cessazione della servitù di uso pubblico

Foto n. 2



Foto n. 3

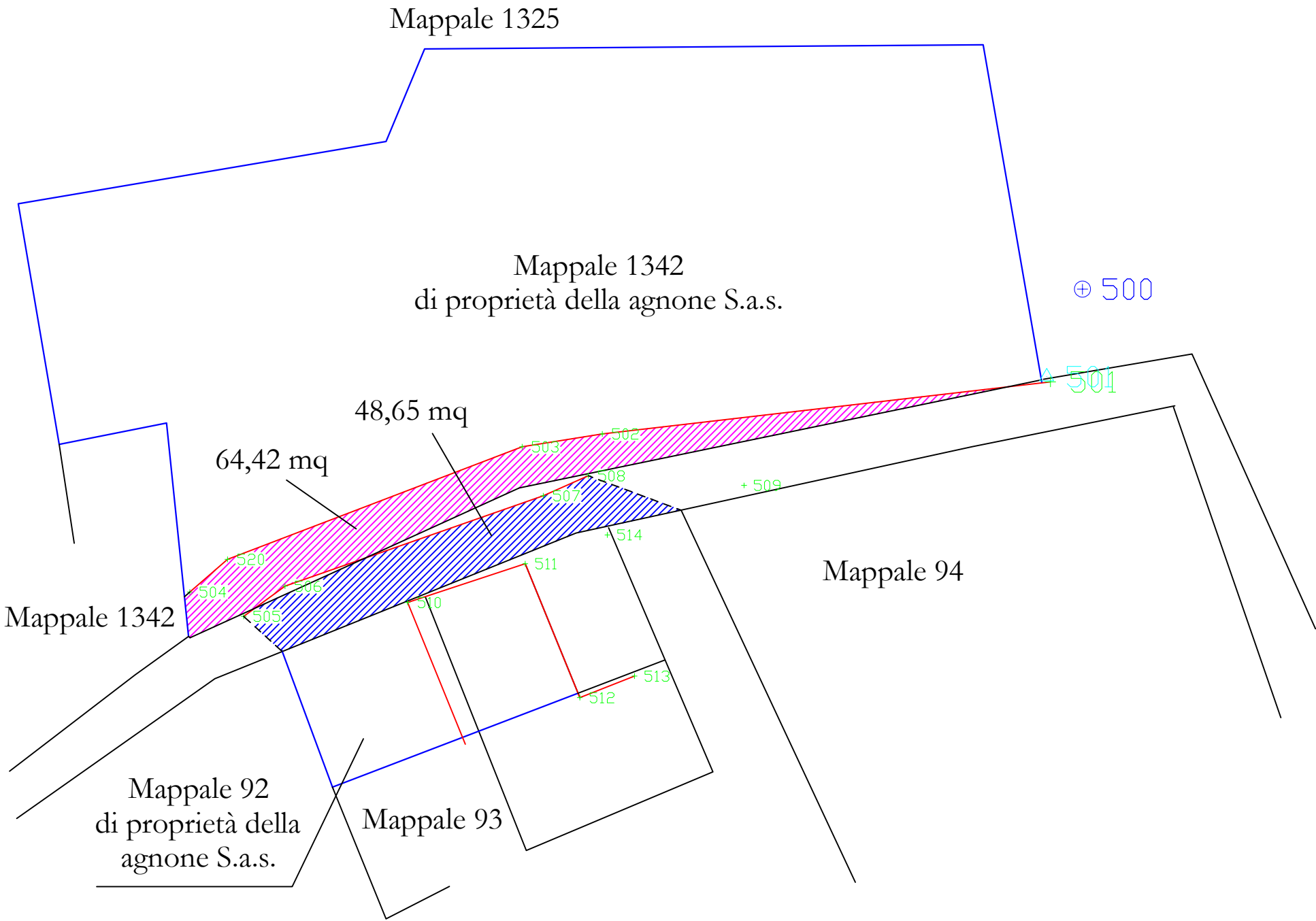


porzione di terreno di proprietà della Soc Agnone
identificato al Catasto al Foglio 45 porzione mappale 1342
sul quale deve essere trasferita la servitù d'uso pubblico

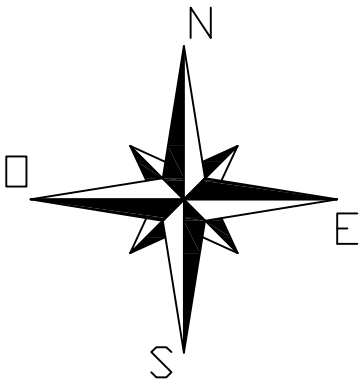
Foto n. 4



INGRANDIMENTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE



Estratto Foglio 45 del
Comune di Marciana



Legenda	
	Porzione di strada vicinale oggetto di richiesta di declassificazione, ossia della cessazione della servitù di uso pubblico.
	Porzione di terreno di proprietà della Soc Agnone sul quale deve essere trasferita la servitù d'uso pubblico

SCALA 1:250



Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio

Pistoia, 18 gennaio 2013

All'Ordine degli Architetti

Via Porta Carratica n. 25

51100 Pistoia

Al Collegio dei Periti agrari e Per. agrari
laureati

Via Orlandi n. 95

51100 Pistoia

Al Collegio dei Geometri e Geom. laureati

Via del Can Bianco n. 13

51100 Pistoia

Al Collegio dei Periti industriali e Per.
ind.li laureati

Via dei Panciatichi n. 11

51100 Pistoia

All'Ordine degli Ingegneri

Via dei Panciatichi n. 11

51100 Pistoia

e. p.c.

Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale Toscana - Territorio

Firenze

Personale dell'U.p. dei Repp. G.B.D. e

Servizi all'Utenza

OGGETTO: Classificazione e declassificazione di strade vicinali – indicazioni operative in merito ai connessi adempimenti catastali.

Si informano codesti spettabili Ordini professionali che, a seguito del quesito sollevato dalla Direzione Regionale della Toscana in data 1° agosto 2012, la Direzione Centrale Catasto e Cartografia con nota prot. n. 64113 del 20 dicembre 2012 ha fornito chiarimenti e istruzioni operative circa gli adempimenti catastali da porre in essere in caso di classificazione e declassificazione di strade vicinali.

Preliminarmente si precisa che il riferimento va alle “*strade vicinali pubbliche*”, per tali intendendosi quelle vie di comunicazione costruite per l'accesso ad una serie di fondi da parte

dei proprietari, cc.dd. frontisti, e in comproprietà degli stessi, su cui il Comune è titolare di un diritto di servitù di pubblico passaggio.

In caso di destinazione di dette strade al pubblico transito, c.d. classificazione, la nota richiamata ha precisato che occorre preliminarmente individuare ciascun bene interessato mediante l'identificativo iscritto negli atti del catasto, presentando a tal fine i previsti atti di aggiornamento al competente Ufficio a cura dell'attuale intestatario (Comune).

In questa ipotesi all'atto di aggiornamento è unita specifica istanza, tesa al contestuale allineamento della destinazione, corredata da delibera comunale dalla quale emerge la costituzione dell'uso pubblico. Il provvedimento emanato dal Comune, per la classificazione di strada adibita al pubblico transito, deve esplicitamente far riferimento all'assenso espresso dei soggetti interessati.

Da ultimo l'Ufficio provvederà alla fusione delle particelle aggiornando la banca dati cartografica e censuaria, con particolare riferimento alla partita speciale "Strade pubbliche".

Nella diversa ipotesi di declassificazione, ossia di cessazione dell'uso pubblico, la competente Direzione Centrale ha chiarito che occorre preliminarmente individuare i beni interessati mediante idoneo atto di aggiornamento e *«contestualmente alla presentazione del tipo di frazionamento sarà inoltrata specifica istanza, corredata dalla copia della delibera comunale, menzionandola nella relazione dell'atto di aggiornamento. Successivamente l'Ufficio stesso procederà ai conseguenti adempimenti per l'aggiornamento della mappa e, ove non emergano elementi contrastanti, all'assegnazione ai titolari delle particelle frontiste, dei tratti di strada dismessi. In ogni caso gli atti di aggiornamento, redatti dal tecnico incaricato, sono sottoscritti da tutti i proprietari frontisti come indicato nella nota di questa Direzione centrale prot. n. 43746 del 12 giugno 2006»*.

E' stato, infine, escluso che alla base dei citati atti di aggiornamento sia posta una domanda di voltura, attesa l'inesistenza di atti di trasferimento dei diritti di proprietà, godimento di una particella o porzione della stessa o altro, censiti nel catasto terreni ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650.

Tanto si comunica chiedendo a Codesti Ordini professionali di portare a conoscenza dei propri iscritti il contenuto della presente nota.

IL DIRETTORE
(Luigi Caraglio)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Luigi Caraglio', is written over the typed name.

/lc



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

Proposta N. 2026 / 1036
AREA 4 - AMBIENTE E PATRIMONIO

OGGETTO: DECLASSIFICAZIONE E CONTESTUALE CLASSIFICAZIONE DELL'USO PUBBLICO DEL TRACCIATO INDICATO IN MAPPA RELATIVAMENTE ALLA STRADA VICINALE VIA DELLE GINESTRE FRAZIONE PROCCHIO

PARERI – Art. 49, comma 1 D.L.gs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Marciana, 23/07/2026

FIRMATO
IL RESPONSABILE DI AREA
NAPOLITANO LAURA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

SERVIZI ECONOMICO-FINANZIARI

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Allegato alla proposta n. 1036/2026

Oggetto: DECLASSIFICAZIONE E CONTESTUALE CLASSIFICAZIONE DELL'USO PUBBLICO DEL TRACCIATO INDICATO IN MAPPA RELATIVAMENTE ALLA STRADA VICINALE VIA DELLE GINESTRE FRAZIONE PROCCHIO

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Marciana, 23/07/2026

FIRMATO
IL RESPONSABILE SERVIZI ECONOMICO-FINANZIARI
MANCUSI CHIARA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Consiglio N. 27 del 29/07/2026

Oggetto: DECLASSIFICAZIONE E CONTESTUALE CLASSIFICAZIONE DELL'USO PUBBLICO DEL TRACCIATO INDICATO IN MAPPA RELATIVAMENTE ALLA STRADA VICINALE VIA DELLE GINESTRE FRAZIONE PROCCHIO.

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 30/07/2026 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267 e la contestuale comunicazione ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267.

Marciana, 30/07/2026

FIRMATO
IL RESPONSABILE
SERVIZI AFFARI GENERALI, AL CITTADINO, ALLA PERSONA
MAZZEI MARIANNE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

Deliberazione N. 27 del 29/07/2026

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Oggetto: DECLASSIFICAZIONE E CONTESTUALE CLASSIFICAZIONE DELL'USO PUBBLICO DEL TRACCIATO INDICATO IN MAPPA RELATIVAMENTE ALLA STRADA VICINALE VIA DELLE GINESTRE FRAZIONE PROCCHIO.

Si attesta che la presente deliberazione è esecutiva dal 29/07/2026.
perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, c.4)

Marciana, 30/07/2026

FIRMATO
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MAZZEI MARIANNE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).