



STUDIO TECNICO

GEOMETRA SCARAMELLA MARCO

Via dei Pelaghi, 13 – 57124 Livorno

Cell. 340 2787879 - Tel. 0586 1620569

E-mail: geometra.scaramella@libero.it

RELAZIONE DI CONFORMITA'

URBANISTICO - CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Marco SCARAMELLA**, nato a Pisa ed esercente la libera professione a Livorno, in Via dei Pelaghi n°13, abilitato a farlo essendo iscritto al n°1434 dell'Albo Provinciale dei Geometri di Livorno, in ottemperanza all'incarico ricevuto dalla **Società Porto Industriale Livorno - S.P.I.L. s.p.a.**, espleta la presente relazione tecnica descrittiva.

A) OGGETTO DELL'INCARICO -

L'incarico affidato al sottoscritto, consiste nella verifica della conformità Urbanistica e Catastale dell'immobile di proprietà della **S.P.I.L. s.p.a.**, sito nel **Comune di Livorno** ed ubicato in **Via del Leone n°27 - piano terzo**.

B) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -

L'immobile risulta pervenuto alla committenza mediante **Atto di Compravendita** del giorno **31 luglio 1998**, redatto dal **Notaio Dott. D'Abramo Gaetano**, numero di Repertorio **28925**, numero di Raccolta **4052**, Registrato a Livorno il giorno **11/08/1998** al numero **2933**, mediante il quale il ██████████ vendeva alla **Società Porto Industriale Livorno - S.P.I.L. s.p.a.**, originario unico appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Livorno** ed ubicato in **Via del Leone n°27 - piano terzo**, successivamente frazionato.

C) DESCRIZIONE CATASTALE -

L'identificazione catastale dell'immobile oggetto della presente perizia di accertamento tecnico è il seguente:

L'abitazione risulta censita al **N.C.E.U.** del Comune di Livorno, al Foglio **18**, Particella **1425**, Sub. **605**, Categoria **A/4**, Classe **4^A**, Consistenza **3 vani**, Superficie Catastale totale **51 mq**, Rendita Catastale **€ 232,41**.

Alla presente, si allega la corrispondente visura catastale storica e relativa planimetria catastale dell'unità immobiliare, la quale risulta **conforme allo stato di fatto** rilevato durante il sopralluogo (all. n°01).



STUDIO TECNICO

GEOMETRA SCARAMELLA MARCO

Via dei Pelaghi, 13 – 57124 Livorno
Cell. 340 2787879 - Tel. 0586 1620569
E-mail: geometra.scaramella@libero.it

D) DESCRIZIONE URBANISTICA -

Dalle visure effettuate presso l'**Ufficio Edilizia Privata** del Comune di Livorno, è stato possibile rilevare la presenza di una pratica edilizia, presentata nell'anno **1998** a nome della stessa società **S.P.I.L. s.p.a.**, proprietaria già all'epoca dell'immobile in oggetto. Più precisamente trattasi di pratica edilizia avente prot. n°**29455** del **03/08/1998**. Detta istanza edilizia però, al momento, risulta non reperibile presso L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, in quanto dopo la richiesta di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto, lo stesso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, ha rilasciato relativa dichiarazione, di cui si allega copia alla presente perizia di accertamento tecnico (all. n°**02**). Di conseguenza lo scrivente, per quanto concerne detta pratica, non può dichiarare la relativa legittimità.

Successivamente la proprietà, individuata sempre nella stessa società **S.P.I.L. s.p.a.**, ancora proprietaria all'epoca dell'immobile, presentò istanza edilizia denominata "**Denuncia d'inizio attività - D.I.A.**" ai sensi degli artt. 79 e 84 della L.R. n°1/2005, avente prot. n°**65512** del **07/08/2008**. Per mezzo di tale istanza la proprietà denunciò delle opere di ristrutturazione edilizia per frazionamento immobiliare, da unico appartamento a favore di due nuovi. In seguito, fu presentata ulteriore "**Denuncia d'inizio attività - D.I.A.**" ai sensi degli artt. 79 e 84 della L.R. n°1/2005, avente prot. n°**10493** del **03/02/2011 per Rinnovo**. Successivamente, contestualmente al deposito della **Comunicazione di Inizio Lavori**, avente prot. n°**41892** del **05/05/2011**, furono rettificati gli elaborati grafici di cui le D.I.A. sopra citate. Infine, fu presentata relativa **Comunicazione di Fine Lavori** (tardiva con pagamento di sanzione), avente prot. n°**38506** del **23/03/2018**. Si allega quindi le corrispondenti copie di istanze, ed elaborati grafici (di cui l'inizio lavori) dove risulta evidenziato l'appartamento in oggetto, alla presente perizia di accertamento tecnico (all. n°**03**).

Quanto sopra trattasi dell'ultimo atto depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, costituente la pratica edilizia **legittimante lo stato attuale dei luoghi**, in cui si presenta allo stato attuale l'immobile oggetto della presente perizia di accertamento tecnico.

Il sottoscritto ritiene doveroso precisare che non è stato possibile individuare la Licenza Edilizia di costruzione del fabbricato in quanto l'immobile risulta essere appartenente alla categoria denominata "Gruppo 3 - edificio storico", ma che, a dimostrazione dell'esistenza del bene già in epoca antica è stata effettuata visura presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno, dove si evince che il fabbricato, dove risulta essere inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia di accertamento tecnico, risultava già esistente nell'anno **1901** e quindi anteriormente al primo settembre 1967.

Oltre a quanto appena descritto, l'immobile, per cui si rende necessaria la presente perizia di accertamento tecnico, risulta provvisto di **Attestazione Asseverata di Agibilità** depositata presso il Comune di Livorno ed identificata con **prot. n°38630** del **23/03/2018**, del quale si allega la copia (all. n°**04**).



STUDIO TECNICO

GEOMETRA SCARAMELLA MARCO

Via dei Pelaghi, 13 – 57124 Livorno

Cell. 340 2787879 - Tel. 0586 1620569

E-mail: geometra.scaramella@libero.it

E) CONCLUSIONI -

Visto e considerato quanto è stato possibile verificare dalle visure e dai rilievi effettuati per poter ottemperare all'incarico ricevuto:

il sottoscritto dichiara che l'immobile risulta commerciabile in quanto lo stato di fatto dei luoghi inerente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di accertamento tecnico, **risulta conforme** con quanto rappresentato nella "**Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.**", avente **prot. n°65512 del 07/08/2008**, oltre rinnovo, inizio e fine lavori.

Inoltre il sottoscritto dichiara che lo stato dei luoghi **risulta conforme** anche con quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale inerente l'unità immobiliare oggetto della perizia di accertamento tecnico e che quindi non esistono modifiche tali da influire sul calcolo della determinazione della rendita catastale ai sensi delle vigenti normative.

Per quanto sopra descritto.

IL TECNICO
(Geom. Marco SCARAMELLA)

Livorno, li 21 settembre 2023

