



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 Calafati n°4 - da piano terreno al quarto sottotetto**.

B) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -

L'immobile risulta pervenuto alla committenza mediante **Atto di Compravendita** del giorno **25 settembre 1990**, redatto dal **Notaio Dott. MAMELI Roberto**, numero di Repertorio **57290**, numero di Raccolta **6146**, Registrato a Livorno il giorno **15/10/1990** al numero **3459**, mediante il quale la **PROVINCIA DI LIVORNO** vendeva alla **Società Porto Industriale Livorno - S.P.I.L. s.p.a**, fabbricato sito in **Comune di Livorno** ed ubicato in **da piano terreno al quarto sottotetto**.

C) DESCRIZIONE CATASTALE -

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

Il fabbricato "Ufficio Strutturato" risulta censito al **N.C.E.U.** del Comune di Livorno, al Foglio **16**, Particella **3326**, Sub. **602**, Categoria **D/8**, Rendita Catastale **€ 8.436,00**.

(classamento e rendita risultano attualmente proposti ai sensi del D.M. 701/94)

Alla presente, si allega la corrispondente visura catastale 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 **Licenza Edilizia n°186 del 05/08/1976**, istanza prot. n°**14247 del 1976**, rilasciata da parte degli organi di competenza dello stesso Comune. Detta Licenza Edilizia e successiva **Variante** riguardano l'esecuzione di una ristrutturazione globale dell'intero edificio. Si allega la relativa Licenza Edilizia e successiva Variante. (all. n°02).

Successivamente la proprietà dell'epoca (già SPIL), presentò presso il Comune di Livorno, 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°**36449 del 09/05/2007** e successiva Variante avente prot. n°**105980 del 18/12/2007**. Per mezzo di tali istanze la proprietà eseguì delle opere di modifiche interne ed esterne. Si allega la corrispondente copia dell'istanza alla presente perizia di accertamento tecnico (all. n°03).

Successivamente la proprietà dell'epoca (sempre SPIL), presentò presso il Comune di Livorno, ulteriore istanza edilizia denominata **"Richiesta di Sanatoria"** ai sensi dell'art. 209 della L.R. n°65/2014, avente prot. n°**77672 del 22/06/2017** a cui seguì il rilascio, da parte degli organi di competenza del Comune di Livorno, della relativa Attestazione di Conformità in Sanatoria mediante **Determinazione n°1452 del 28/02/2019**. Per mezzo di tale istanza la proprietà sanò delle opere mai denunciate, oltre a sanare tutte le opere della D.I.A. citata al paragrafo precedente, in quanto per la stessa non risultava mai stata depositata la relativa Certificazione di Fine Lavori. Si allega la corrispondente copia dell'istanza e Determinazione alla presente perizia di accertamento tecnico (all. n°04).

Infine, recentemente la proprietà SPIL, risulta aver presentato presso il Comune di Livorno, un'ulteriore istanza ovvero **"Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - C.I.L.A."** ai sensi dell'art. 136, **comma 6**, della L.R. 65/2014 (tardiva con pagamento di sanzione pecuniaria), avente prot. n°**34814 del 12/03/2026**. Per mezzo di tale istanza risulta sanata una piccola opera di modifica interna sita al piano secondo all'unità immobiliare, di cui si allega la corrispondente copia, alla presente perizia di accertamento tecnico (all. n°05).

Oltre a quanto appena descritto l'immobile, per cui si rende necessaria la presente perizia di accertamento tecnico, risulta provvisto di **Autorizzazione di Agibilità**, rilasciata a seguito della ristrutturazione globale dell'intero edificio eseguita con Licenza Edilizia di cui il primo paragrafo, rilasciata dal Comune di Livorno ed identificata con il n°3 del giorno **19 febbraio 1990**. (all. n°06)

Concludendo, si 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 "Edificato storico o storicizzato", 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, risultava già esistente nell'anno **1901** e quindi anteriormente al primo settembre 1967.



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 nei titoli edilizi sopra descritti.

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.

Livorno, li 12 marzo 2026

IL TECNICO
(Geom. Marco SCARAMELLA)