



APPARTAMENTO A CIVILE ABITAZIONE

LIVORNO VIA DONNINI N. 11 PIANO TERZO INT. 8



RELAZIONE TECNICA DI ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

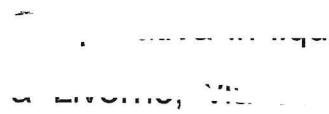


Via A. Ascoli 53 - 57127 Livorno - tel. e fax. 0586-444610 - Cel. 320-4104678 - mail.studiociardi@gmail.com

Premessa

Il sottoscritto Ing Edoardo Ciardi, libero professionista con studio a Livorno in via A. Ascoli n. 53 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al numero 1521, incaricato da Dott. Paolo Carotti liquidatore giudiziale del concordato preventivo  ne, intende, con la presente relazione attestare la conformità edilizia ed urbanistica di una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta in Livorno, via Donnini n. 11 al piano terzo interno 8.

I suddetti beni sono di proprietà della

 divenne proprietaria del complesso alberghiero denominato "Hotel il Commercio" a seguito dell'atto di compravendita del 15.06.2006 contro la società "Azua Srl" redatto dal notaio Valerio Vignoli in Livorno rep. 48.819, raccolta n. 14.807 registrato a Livorno il 15.06.2006 al n. 4368 serie 1T.

Crono-storia urbanistico-edilizia

I suddetti beni fanno parte di un condominio con destinazione ad uso residenziale di n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato ubicato in Livorno via Donnini 11. Il fabbricato, in origine un albergo, è attualmente costituito da n. 8 unità ad uso residenziale (due per ciascun piano) e n. 6 cantine ubicate al piano interrato.

A seguito di apposita pratica di accesso atti presso il Comune di Livorno prot. 136374 del 09.11.2021 (allegato 1) è stato possibile reperire le pratiche edilizie presentate sull'immobile di cui

l'appartamento fa parte.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta essere stato costruito in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 10050 del 03.02.2006 (pratica non reperita come da documento allegato 2)
- D.I.A. di rinnovo prot. 5839 del 26.01.2009 con inizio lavori n. 46660 del 21.05.2009 e fine lavori n. 112732 del 18.12.2009 (allegato 3).
- Attestazione di abitabilità del 29.01.2010 n. 8265 riferita alle unità immobiliari del foglio 21 part. 173 dal sub. 604 al sub 617 (all.to 4) .

Descrizione del bene e identificativi catastali

La realizzazione dell'appartamento deriva dalle sopra menzionate pratiche edilizie concernenti un progetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione da turistico ricettivo (l'immobile infatti era, in origine, un albergo) ad uso residenziale.

L'appartamento oggetto della presente relazione, ubicato al terzo ed ultimo piano accessibile dall'unico vano scale condominiale e da un ascensore, è costituito da un soggiorno con angolo cottura e un disimpegno dal quale è possibile accedere a due bagni di cui uno dotato di finestra e due camere di cui una matrimoniale.

L'appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 21 particella 173 subalterno 611 con categoria A2 classe 3 consistenza 4 vani e rendita € 599,09 come risulta dalla visura (allegato 5), dall'elaborato planimetrico (allegato 6) e dalla planimetria catastale (allegato 7).

Regolarità edilizia e urbanistica

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio i beni in oggetto sono stati realizzati in conformità alle sopra menzionate pratiche edilizie e attestazione di abitabilità. Infatti, sebbene non sia stato possibile visionare la pratica originaria D.I.A. prot. 10050 del 03.02.2006 in quanto irreperibile, dal confronto tra il progetto allegato alla D.I.A. di rinnovo prot. 5839 del 26.01.2009 e le planimetrie allegata alla fine lavori n. 112732 del 18.12.2009 emerge che l'appartamento è conforme. Infatti confrontando la planimetria allegata alla fine lavori (allegato n. 8), quella catastale (allegato n. 7) e dal sopralluogo avvenuto non risultano essere presenti difformità.

In questa sede risulta doveroso segnalare che, come risulta anche dall'elaborato planimetrico e dai progetti depositati in Comune, il progetto prevedeva, sul retro del fabbricato, la realizzazione di un parcheggio interrato che risultava direttamente comunicante con il piano interrato del fabbricato zona occupata dalle cantine e da locali tecnici. La realizzazione di tale parcheggio non è mai avvenuta ma fu eseguito lo scavo del terreno e, quindi, attualmente, l'intera area posta sul retro del fabbricato risulta ad una quota inferiore rispetto al piano di campagna, in stato di completo abbandono da anni con presenza di acqua stagnante, arbusti, canneti e vegetazione varia. Questa condizione ha determinato che l'accesso previsto dal progetto tra il piano interrato del fabbricato e il parcheggio non è stato realizzato, così come l'accesso secondario al vano scale condominiale previsto sul retro dell'immobile al piano terra. Si evidenzia che in tale zona sono presenti (montati su un impalcato realizzato con ponteggi provvisori pericolanti) i contatori

delle unità immobiliari mentre gli appartamenti al piano terra sono privi di giardino.

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità ai sensi del DM 37/08 degli impianti risultano i seguenti protocolli:

- impianto elettrico prot. 82010 del 21.09.2009;
- impianto termico prot. 82078 del 21.09.2009;
- impianto idrico prot. 82095 del 21.09.2009;
- impianto gas prot. 82049 del 21.09.2009.

Conclusioni

Il sottoscritto, Ing. Edoardo Ciardi, ad evasione dell'incarico conferitomi, ed in base allo studio della documentazione urbanistica-edilizia e catastale sopra indicata, dai sopralluoghi effettuati e dal confronto della suddetta documentazione con lo stato dei luoghi

dichiara

che l'immobile in oggetto risulta commerciabile, urbanisticamente regolare e che vi è conformità tra lo stato di fatto, i relativi atti abilitativi e la planimetria catastale.

Livorno 30.04.2022

Ing. Edoardo Ciardi

Ingegnere Civile
Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Allegati:
- 1 Richiesta accesso agli atti
 - 2 Non reperibilità della Dia originaria
 - 3 Protocolli DIA rinnovo con inizio e fine lavori
 - 4 Attestazione di abitabilità
 - 5 Visura catastale
 - 6 Elaborato planimetrico
 - 7 Planimetria catastale
 - 8 Planimetria stato finale dei lavori agli atti