

Livorno

Via Alessandro Pieroni n. 9 Piano 2° int. 3

Sub 11



1. Descrizione e identificazione delle unità immobiliari

2.1 Caratteristiche estrinseche del complesso immobiliare in cui sono ubicate le unità immobiliari

Il complesso edilizio nel quale sono ubicate le unità immobiliari da valutare è composto da un unico fabbricato, il cui perimetro è delimitato su tre lati da via Pieroni, piazza Municipio, via della Posta e via delle Galere. Il quarto lato (nord-est) confina con la proprietà INPDAl, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio di mappa 94, particelle 1754 e 1763. L'immobile è ubicato nel centro della città, ad ovest della piazza Grande, in una zona destinata prevalentemente ad uffici (sia pubblici che privati) e ad attività commerciali; sono altresì presenti anche un certo numero di abitazioni di tipo civile.

L'edificio è servito ottimamente da mezzi di trasporto pubblico, ma ricade all'interno di una zona a traffico limitato, con notevole difficoltà di parcheggio (disponibile solo a pagamento).

La zona è caratterizzata dalla presenza di un'intensa attività commerciale, con il Mercato Centrale ed altre strutture rionali posti nelle immediate vicinanze.

L'area risulta di notevole interesse storico-culturale, con numerosi monumenti e luoghi di interesse artistico e la presenza di cinema e teatri. Essa dispone inoltre – nelle immediate vicinanze – di spazi ricreativi a verde.

La costruzione, risalente all'anno 1953 è costituita da un unico fabbricato con grande corte interna.

Si articola su otto piani fuori terra ed è servito da sei corpi scala con ascensore (la presente stima ha per oggetto ventidue unità immobiliari ubicate in quattro di tali corpi scala).

L'immobile risulta in uno stato di conservazione normale.

La corte interna, con ingresso dai portici di via Pieroni, consente l'accesso sia ai corpi scala corrispondenti ai civici 9 e 13 della stessa via, che agli uffici della Sede Inail di Livorno.

I restanti corpi scala dell'edificio hanno accesso rispettivamente da piazza Municipio 5, da via della Posta 2 e da via delle Galere 3 e 7.

L'edificio comprende unità commerciali al piano terra, uffici Inail ai piani terreno e primo, unità abitative ai piani dal primo al settimo. Al settimo piano, oltre agli alloggi, ai locali tecnici ed alle terrazze di copertura (praticabili), sono presenti anche le soffitte.

L'intero complesso insiste su un terreno di forma rettangolare, identificato al Catasto Terreni di Livorno al foglio 94 (ex 16/A) particella 1805, con superficie catastale di 2750 mq, occupato quasi interamente dall'edificio.

2.2 Caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari da stimare, come indicato in precedenza, sono ubicate in quattro corpi scala composti da otto piani fuori terra, con ascensore.

Gli impianti elevatori, tuttavia, raggiungono solo il sesto piano dei diversi vani scala, in quanto all'ultimo piano del vano corsa sono ubicati i relativi locali macchine.

Si fa notare che, originariamente, all'ultimo piano erano ubicati solo gli alloggi di servizio destinati ai portieri.

Conseguentemente, l'accesso alle unità abitative poste al settimo piano è possibile solo tramite le ultime due rampe del vano scala.

Ovviamente, si terrà conto di tale circostanza nelle successive valutazioni di stima degli alloggi situati al settimo piano.

Non è più presente alcun servizio di portineria.

Sotto l'aspetto costruttivo ed architettonico, l'edificio presenta caratteristiche proprie degli immobili realizzati nei primi anni '50, ravvisabili diffusamente anche negli altri stabili ubicati nel centro di Livorno.

I portoni d'ingresso sono in alluminio verniciato e vetro. Gli androni, le scale e i pianerottoli sono rivestiti in marmo.

Le pareti dei vani scala sono tinteggiate. Il solo vano scala con accesso da via delle Galere 3 è stato recentemente ritinteggiato a seguito di interventi di adeguamento degli impianti.

Gli altri tre vani scala (via delle Galere 7 e via Pieroni 9 e 13) manifestano uno stato di fatiscenza in quanto, pur essendo stati oggetto di analoghi lavori di messa a norma, in essi non si è però provveduto alla risistemazione delle pareti.





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2011

Data: 14/10/2011 - Ora: 10.35.15
 Visura n.: T104859 Pag: 1
 Segue

Dati della richiesta

Comune di LIVORNO (Codice: E625)
 Provincia di LIVORNO
 Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 11

Catasto Fabbricati

INTESTATO

1 I N A J L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE

01165400589*

((1)) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 05/03/2007

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbana	94	1805	11	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 673,98	Variazione del 05/03/2007 n. 15570, 10/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE		
Indirizzo										VIA ALESSANDRO PIERONI n. 9 piano 2.			
Notifica										Partita	5114	Mod.58	

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N					
1	N. A. J. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE		01165400589		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA					
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992		del 05/03/2007 n. 15570/10/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE			

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	16A	1805	11	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Euro 673,98	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO L. 1.305.000 TARIFARIO
Indirizzo	VIA ALESSANDRO PIERONI n. 9 piano 2.										
Notifica	Partita								5114	Mod.58	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2011

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	16A	1805	11	Cent.	Zona	A/2	3	4,5 vani	L. 1.440
Indirizzo	VIA ALESSANDRO PIERONI n. 9 Piano 2.									
Notifica	Partita 35114 Mod. 58									

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE	01165400589	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 05/03/2007
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Rilasciata da: Servizio Telematico

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIVORNO Via PIAZZA GRANDE N° 20
Ditta I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

Conforme (CE)

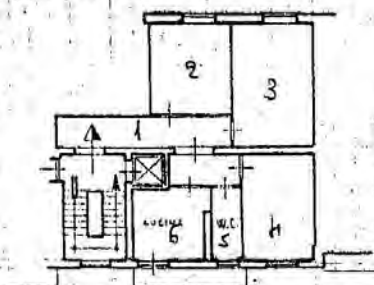


P. II Int 3
Suffitta

Vincenzo

VIA DELLA POSTA

PROPRIETA' DITTA INTESTATA



PROPRIETA' DITTA INTESTATA

OK

PROPRIETA' DITTA INTESTATA

UFFICIO TECNICO ERARIALE - Sez. 11 - LIVORNO
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Richiesta mod. 46 N. 1082

Copia di planimetria presentata a termine del
1° Art. 7 del R.D.L. 13 Aprile 1939, n. 652.

SPECIFICA DIRITTI (normale)

- Diritto di ricerca	L. 600
- Diritto piano	L. 300
TOTALE	L. 900

- 3 SET. 1977

Livorno 11,
p. II Primo Dirigente
(Dott. Ing. Carlo Paolo)
IL CAPO DELLA IV SEZIONE
(Dott. Carlo Paolo GADDI)

Piano II

h = 3,05

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO

Compilata dal ING. RAFFAELLO PANIENI

Iscritta all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di PISA
dal 7 ottobre 1953

VINAI

VIA PIERONI 9

1805 SUB 11

NO SOFFITTA