

Livorno

Via Alessandro Pieroni n. 9 Piano 3° int. 6

Sub 498



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 13/10/2011

Comune di LIVORNO (Codice: E625)

Provincia di LIVORNO

Foglio: 16A Particella: 1805 Sub.: 498

Unità immobiliare soppressa dal 05/03/2007

Variazione del 05/03/2007 n. 15684, 124/2007 in atti dal
05/03/2007 (protocollo n. L00031146) VARIAZIONE PPR
MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 94 particella 1805 sub. 498

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2003

Rendita Euro 748,86 DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22084 J/2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 120259) DIVISIONE

Situazione degli intestati dal 16/09/2003

DIRITTI E ONERI REALI

DATI DERIVANTI DA

DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22084/1/2003 in atto dal 16/09/2003 (protocollo n. 120259) DIVISIONE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/10/2011

Data: 13/10/2011 - Ora: 15.06.11

Visura n.: T285768 Pag: 2

Fine

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	16A	1805	12	Cens.	Zona	A/2	3	5 vani	Euro 748,86 L. 1.450.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	(P.3-7) n. 9, VIA PIERONI ALESSANDRO n. 9.										
Notifica	Partita 5114 Mod.58										

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	12	Cens.	Zona	A/2	3	5 vani	L. 1.600	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo	(P.3-7) n. 9, VIA PIERONI ALESSANDRO n. 9.											
Notifica	Partita 5114 Mod.58											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	I	N	A	I.L.	ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in	01165400589	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 16/09/2003	
	FIRENZE							
	DATI DERIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: Servizio Telematico

TRINCI

17

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via Delle Pieroni

oiv. 9

Identificativi Catastali:

Sesione:
Foglio: 16A
Particella: 1805
Subalterno: 498

Compilata da:
De Vito Antonio

Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico

Prov.

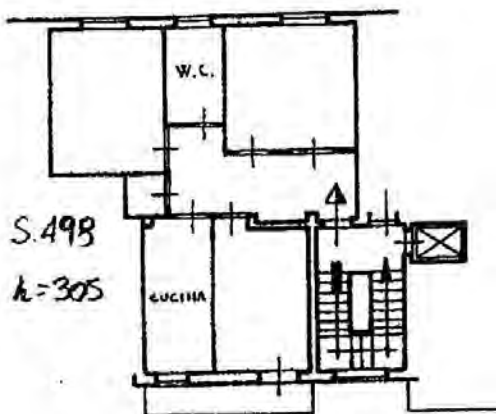
N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE
dott. ing. Antonio De Vito

VIA DELLA POSTA

PROPRIETA' DITTA INTESTATA



PROPRIETA' DITTA INTESTATA

PROPRIETA' DITTA INTESTATA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

TRINCI
Dichiarazione protocollo n. 3 93 542
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via Delle Galere

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sesione:
Foglio: 16A
Particella: 1805
Subalterno: 463

Compilata da:
De Vito Antonio

Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico

Prov.

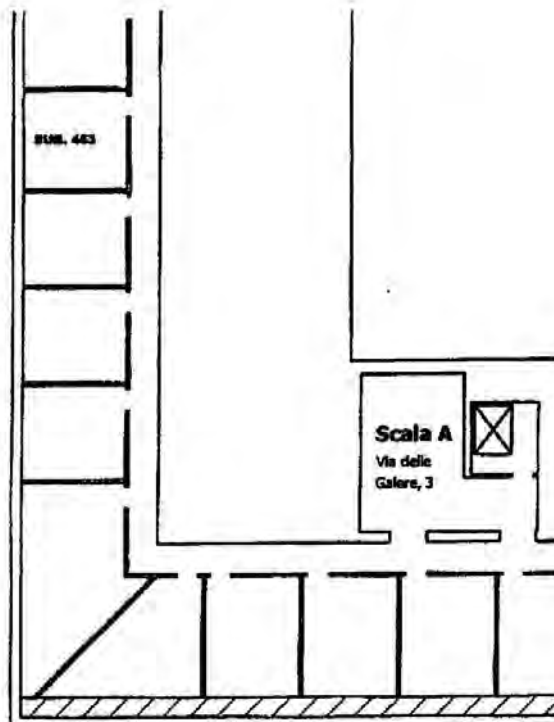
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE

Ing. Antonio De Vito



PIANO VII

H max=205 cm

H min= 60 cm