

Livorno

Via Delle Galere n. 3 Piano 3° int. 6

Sub 448



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 INPDAI, 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.







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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 10

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIVORNO Via DELLE GALERE n° 3
Ditta I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO
Alla data della dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

Piano VII
h = 2.05 MAX
h = 0.60 MIN

*Dimensione abbinamento
fora (CE)*

PIAZZA GRANDE

VIA DELLE GALERE

SOFFITTA

PROPRIETA' DITTA INTESTATA

*Ballini
OK*

VIA DELLE GALERE 3 - scala "A"
P. III - lotto 7

Piano 3°

SPAZIO RISPETTATO

DATA PROT. N°

UFFICIO TECNICO ERARIALE - Sez. Aut. - LIVORNO
REGISTRO CATASTO EDILIZIO URBANO

Richiesta mod. 46 N. 100

Copia di planimetria presentata a termini del
1° Art. 7 del R.D.L. 13 Aprile 1929, n. 402.

SPECIFICA DIRITTI (espressi in Lire)

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

- 3 SET. 1977

Livorno li, 11.11.1977
P. il Primo Ufficario
(Data, luogo, Firma)
Il Capo della 1° Sezione
(Data, luogo, Firma)

Completato dal ING. RAFFAELLO PARRICELLI
Lavorato all'Alba di INGEGNERI
nella Provincia di PISA
7 ottobre 1977

FALLINI CLAUDIO

V. GALERE, 3

1805 SUB. 40

SI SOFFITTA

FALLENI

15

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

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

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 16A
Particella: 1805
Subalterno: 461

Compilata da:
De Vito Antonio

Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

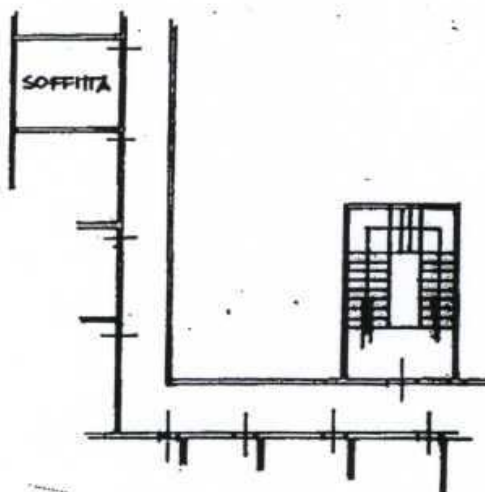
INGEGNERE DIRETTORE
dott. ing. Antonio De Vito

PIANO SETTIMO

H MAX = 205

H MIN = 0.60

S.461



Comune di LIVORNO (Codice: E625)

Provincia di LIVORNO

Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 448

INTESTATO

I	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE	01165400589*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 05/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 94	Particella 1805	Sub 448	Zona		Micro Zona	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 5 vani	Rendita Euro 748,86
					Cens.						
1											Variazione del 05/03/2007 n. 15640, 80/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10631146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo	VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 3;										
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 20/1/204)										

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
N	I. N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE													
1	DATI DERIVANTI DA Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/09/2003										01165400589		(1) Proprietà per 1000/1000 ALLINEAMENTO MAPPE	
del 05/03/2007 n. 15640.80/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146)												VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE		
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
	Urbana	16A	1805	448	Cens.	Zona	A/2	3	5 vani	Euro 748,86		DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22087 1/2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 120262) DIVISIONE		
Indirizzo VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 3; classamento proposto e validato (D.M. 201/94)														

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

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

Data: 13/10/2011 - Ora: 13.22.23

Segue

Visura n.: T245869 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)		
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO		
	Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 461		
INTERSTATO			
1	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE	01165400589*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 05/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		94	1805	461			C/2	5	9 m ³	Euro 21,38	Variazione del 05/03/2007 n. 15650-90/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. LI0031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo					VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 7;						
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)						

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I. N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE										01165400589		(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA										del 05/03/2007 n. 15650.90/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. LI0031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE			
Situazione dell'unit� immobiliare che ha originato il precedente dal 16/09/2003													
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1		16A	1805	461			C/2	5	9 m ²	Euro 21,38			
Indirizzo										DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22089.1/2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 120264) DIVISIONE			
Annotazioni										VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 7; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Situazione degli intestati dal 16/09/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.N.A.J.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE	01165400389	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 05/03/2007
DATI DERIVANTI DA	DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22089.1/2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 120264) DIVISIONE		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 16A	Particella 1805
		Sub 48	
		Zona Cens.	
		Micro Zona	
		Categoria A/2	
		Classe 4	
		Consistenza 9 vani	
		Rendita Euro 1.580,36	
1			VARIAZIONE del 27/05/2003 n. 19703.1/2003 in atti dal 27/05/2003 (protocollo n. 80271) MOD. INT. PROC. OPER. 31/02. -CART.
Indirizzo	VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 6-7 interno: 12;		
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 16A	Particella 1805
		Sub 48	
		Zona Cens.	
		Micro Zona	
		Categoria A/2	
		Classe 4	
		Consistenza 9 vani	
		Rendita Euro 1.580,36	
1			VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 6;		
Notifica	-	Partita 5114	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 16A	Particella 1805
		Sub 48	
		Zona Cens.	
		Micro Zona	
		Categoria A/2	
		Classe 4	
		Consistenza 9 vani	
		Rendita L. 3.456	
1			VARIAZIONE del 06/11/1986 n. 6773D/1986 in atti dal 26/04/1999 VA. SP. INT.
Indirizzo	VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 6;		
Notifica	-	Partita 5114	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		16A	1805	48			A/2	4	8,5 vanl	L. 3.264	
Impianto meccanografico del 30/06/1987											
Indirizzo notifica											
, VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 6-7.											
								Partita	5114	Mod.58	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in		
1	FIRENZE	01165400389	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 16/09/2003
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Data: 15/09/2011 - Ora: 12.32.46

Fine

Visura n.: T202845 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/09/2011

Situazione degli intestati dal 16/09/2003

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																
DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22087 /2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 120262) DIVISIONE																
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992																
N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 16A	Particella 1805	Sub 40	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 5,5 vani	Rendita						
1										Euro 823,75 L. 1.595.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO					
Indirizzo																
VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 3-7;																
Partita 5114																
Mod.58																

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 16A	Particella 1805	Sub 40	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 5,5 vani	Rendita						
1										L. 1.760	Impianto meccanografico del 30/06/1987					
Indirizzo																
VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 3-7;																
Partita 5114																
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 16/09/2003	
DATI DERIVANTI DA														
Impianto meccanografico del 30/06/1987														

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

15