



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

**UNITA'
IMMOBILIARI SITUATE IN LIVORNO**

<i>Via della Posta, 2</i>	<i>int. 12</i>
<i>Via Pieroni, 9</i>	<i>int. 7</i>
<i>Via Pieroni, 13</i>	<i>int. 4</i>
<i>Via delle Galere, 7</i>	<i>int. 5</i>
<i>Via delle Galere, 3</i>	<i>int. 6</i>
<i>Via delle Galere, 3</i>	<i>int. 15</i>
<i>Piazza Municipio, 5</i>	<i>int. 8</i>



La Consulenza Tecnica per l'Edilizia è stata incaricata dalla Direzione Centrale Patrimonio dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro, di procedere alla valutazione attuale delle unità immobiliari di proprietà dell'INAIL, inoplate e retrocesse dalla S.C.I.P., site in Livorno in via della Posta 2, via Pieroni 9 e 13, via delle Galere 3 e 7, e Piazza Municipio 5, ai fini della vendita con procedura d'asta.

Per l'espletamento dell'incarico affidato, si è proceduto al sopralluogo presso gli immobili interessati in data 06.03.2014, così da accertare le caratteristiche salienti della zona e le qualità specifiche dell'edificio e delle singole unità immobiliari da porre in vendita singolarmente, e sono state assunte le notizie ritenute all'uopo utili e necessarie.

Sono state inoltre svolte le opportune indagini di natura tecnico – economica presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di individuare lo specifico mercato omogeneo entro il quale far ricadere l'immobile in esame e raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in questione.

La valutazione delle singole unità immobiliari è stata eseguita applicando il metodo sintetico per comparazione.

1. Premesse

1.1 Documentazioni fornite per le unità oggetto della stima

- Planimetrie catastali
- Schede di rilevazione delle unità immobiliari compilate dall'Agenzia del Territorio in occasione delle valutazioni effettuate nel maggio 2003 per la S.C.I.P..

1.2 Situazione urbanistica: Piano regolatore - Concessioni edilizie - Sanatorie

Il Piano Regolatore Generale vigente, adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 24 marzo 1998, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 25 gennaio 1999, indica che l'edificio ricade in zona definita "Aree di impianto storico", identificata quale parte del territorio caratterizzata da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano. All'interno di detta area, l'immobile è riconoscibile quale "edificio non tutelato di gruppo 5" (edifici recenti) per il quale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3 e gli interventi di sostituzione.

Il fabbricato risulta edificato in virtù del permesso di costruzione rilasciato dal Comune di Livorno con delibera n. 12253 del 25 febbraio 1952. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata con provvedimento n. 237 del 23 ottobre 1953.

1.3 Situazione Catastale

In relazione alla situazione catastale si è preso atto

- di quanto contenuto nelle schede delle singole unità urbane elaborate dall'Agenzia del Territorio in occasione della cartolarizzazione del 2003,
- delle visure storiche catastali acquisite direttamente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate,
- delle planimetrie catastali fornite in copia dalla sede Inail di Livorno.

Il giudizio estimale di seguito espresso presuppone il pieno rispetto delle vigenti norme in materia di aggiornamento degli atti catastali.

Si è proceduto ad esame di conformità, constatando la rispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

1.4 Vincoli, servitù, oneri

Non risultano vincoli, servitù, oneri, gravami e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà; peraltro nessun documento in merito è stato sottoposto all'esame.

1.5 Funzionalità degli impianti

E' stato sommariamente esaminato il funzionamento degli impianti, che possono essere considerati di livello sufficiente, ma non è stato possibile verificare compiutamente il loro grado di adeguamento alla normativa vigente.

Quanto alla classe energetica delle singole unità immobiliari, pur non essendo disponibile alcuna specifica documentazione al riguardo (es. attestato di qualificazione energetica), considerate le caratteristiche costruttive dell'edificio e la sua dotazione impiantistica, si ritiene che ai fini valutativi le unità immobiliari possano essere ragionevolmente considerate come ricadenti in classe G.

2. Descrizione e identificazione delle unità immobiliari

2.1 Caratteristiche estrinseche del complesso immobiliare

Il complesso edilizio nel quale sono ubicate le unità immobiliari 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, nelle immediate vicinanze 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 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 attività commerciali, con il Mercato Centrale ed altre strutture rionali posti nelle immediate vicinanze.

L'area risulta di notevole interesse storico-culturale, con 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.

L'immobile, che risulta in uno stato di conservazione normale, si articola su otto piani fuori terra ed è servito da sei corpi scala con ascensore.

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 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 sei corpi scala composti da otto piani fuori terra, con ascensore.

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

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

Si fa notare che, originariamente, al settimo ed ultimo piano erano ubicati solo gli alloggi di servizio destinati ai portieri.

Sotto l'aspetto costruttivo ed architettonico, l'edificio presenta caratteristiche proprie degli immobili realizzati nei primi anni '50, riconoscibili 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.

2.3 Unità immobiliari da stimare

Le unità immobiliari di proprietà dell'INAIL, retrocesse dalla S.C.I.P., per le quali è stato richiesto l'aggiornamento del valore di mercato ai fini di vendita con procedura d'asta sono indicate nella tabella seguente:

Indirizzo	n° civico	piano	Interno	nuovo interno (variazione disposta dal Comune di Livorno)	dati catastali				libero o locato
					Categ.	Foglio	Particella	Sub.	

Via della Posta	2	7	12	<i>invariato</i>	A/2	94	1805	411	locato
Via Pieroni	9	4	7*	6	A/2	94	1805	432	libero
	13	2	4*	2	A/2	94	1805	23	libero
Via delle Galere	7	2	5	<i>invariato</i>	A/2	94	1805	55	libero
	3	3	6	5	A/2	94	1805	417	libero
		7	15*	16	A/2	94	1805	462	libero
Piazza Municipio	5	4	8*	<i>invariato</i>	A/2	94	1805	478	libero (ved. punto 1.6)

Nota 1 - Gli alloggi contrassegnati con un asterisco sono quelli dotati di soffitta.

Nota 2 - Si fa presente che, confrontando i dati della tabella di cui sopra con quelli rilevabili dalle visure catastali (allegato 5) risultano delle incongruenze nell'attribuzione dell'indirizzo di un alloggio.

Si tratta, in particolare, dell'unità sub. 417 ubicata in via delle Galere 3, che catastalmente risulta invece situata erroneamente in via Pieroni 13

Sarà necessario adottare opportune iniziative al fine di pervenire alla rettifica dei dati catastali inesatti.

Nota 3 - Si fa inoltre presente che, a seguito di variazioni disposte dal Comune di Livorno (in ragione della necessità di ripristinare una logica numerazione dopo una serie di accorpamenti e/o suddivisioni di preesistenti unità immobiliari), gli alloggi ubicati nei vani scala di via delle Galere 3 e di via Pieroni 9 e 13 sono di fatto contrassegnati da un nuovo e diverso interno rispetto a quello finora agli atti. I nuovi interni sono stati inseriti nella tabella di cui sopra. Nella presente stima si farà tuttavia riferimento alle unità immobiliari identificandole con gli interni precedentemente assegnati.

3. Caratteristiche costruttive, delle finiture e degli impianti

L'edificio presenta struttura portante in c.a. gettato in opera, costituita da pilastri, travi e solai. Le murature esterne sono costituite da tamponature in mattoni pieni, le pareti interne da laterizi forati.

I prospetti sono rivestiti nella parte inferiore (piani terra e primo) in lastre di travertino; superiormente sono intonacati e tinteggiati a calce.

Le finestre hanno contorno in travertino e sono corredate di avvolgibili (parte in legno e parte in pvc).

Le facciate prospicienti la corte interna, semplicemente intonacate e tinteggiate, presentano aspetto più dimesso rispetto alle facciate esterne.

Le facciate esterne ed interne presentano uno stato manutentivo normale.

L'edificio dispone di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con radiatori in ghisa nelle abitazioni, impianto idrico con autoclave, impianto elettrico recentemente messo a norma nelle parti condominiali, adduzione gas metano per usi domestici e impianti ascensori con ultima fermata al sesto piano.

4. Caratteristiche degli alloggi

Le unità immobiliari hanno una consistenza che varia da due a cinque locali utili più servizi semplici o doppi.

La consistenza catastale risulta invece compresa fra 4 e 7,5 vani. Quattro dei sette alloggi considerati dispongono di una soffitta, ubicata al settimo piano.

Gli appartamenti, distribuiti nel numero di due o tre per piano, hanno superfici commerciali variabili fra 90 e 176 mq.

In gran parte delle unità prese in esame sono ancora presenti i materiali originali:

- pavimenti degli ambienti in marmo alla veneziana, generalmente in discreto stato;
- rivestimenti nelle cucine e nei bagni in ceramica, di tipo eterogeneo e con altezze variabili;
- pavimenti dei balconi in graniglia:
- finestre in legno verniciato e vetro, con avvolgibili in legno (parzialmente sostituiti con nuove serrande in pvc); porte interne costituite da bussole in legno tamburato verniciato;
- portoni d'accesso agli alloggi in legno, alcuni con blindatura.