

Livorno

Via Alessandro Pieroni n. 13 Piano 6° int. 8

Sub 440



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.

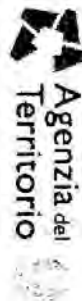
Le pareti dei vani scala sono tinteggiate. Il solo vano scala con accesso da via delle Galere 3 è stato recentemente ritinteggiato a seguito di interventi di adeguamento degli impianti.

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

Data: 13/10/2011 - Ora: 14.28.05
Visura n.: T266039 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Provincia di LIVORNO
Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 440

Catasto Fabbricati

1 I.N.A.I.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

N.

DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

Rendita

DATI DERIVANTI DA

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
Urbana	94	1805	440	Cens.	Zona	A/2	3	5 vani

Euro 748,86

Variazione del 05/03/2007 n. 15632/72/2007 in atti dal
05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE

Indirizzo
VIA ALESSANDRO PIERONI n. 9 piano: 6 interno: 12.
Annotazioni
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

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

DATI DERIVANTI DA

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/09/2003

N.

DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

Rendita

DATI DERIVANTI DA

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
Urbana	16A	1805	440	Cens.	Zona	A/2	3	5 vani

Euro 748,86

DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22078/1/2003 in atti dal
16/09/2003 (protocollo n. 120248) DIVISIONE

Indirizzo
VIA ALESSANDRO PIERONI n. 9 piano: 6 interno: 12.
Annotazioni
Classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

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

Data: 13/10/2011 - Ora: 14.28.05
Visura n.: T766039 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 16/09/2003

N. I N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22078 (1/2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 120248) DIVISIONE
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N. DATI IDENTIFICATIVI
Sezione Foglio Particella Sub Zona Micro Categoria Classe Consistenza
Urbana 16A 1805 29 Cens. Zona A/2 3 5 vani
Indirizzo VIA PIERONI ALESSANDRO n. 13 piano 5-7.
Notifica Partita 5114 Mod.58
Rendita Euro 748,86
L. 1.450,000
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N. DATI IDENTIFICATIVI
Sezione Foglio Particella Sub Zona Micro Categoria Classe Consistenza
Urbana 16A 1805 29 Cens. Zona A/2 3 5 vani
Indirizzo VIA PIERONI ALESSANDRO n. 13 piano 5-7.
Notifica Partita 5114 Mod.58
Rendita L. 1.500
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI
I N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 10/06/1987
CODICE FISCALE 01165400589
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 05/03/2007

Rilasciata da: Servizio Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

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

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sesione:
Foglio: 16A
Particella: 1805
Subalterno: 440

Compilata da:
De Vito Antonio

Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico
Prov. N.

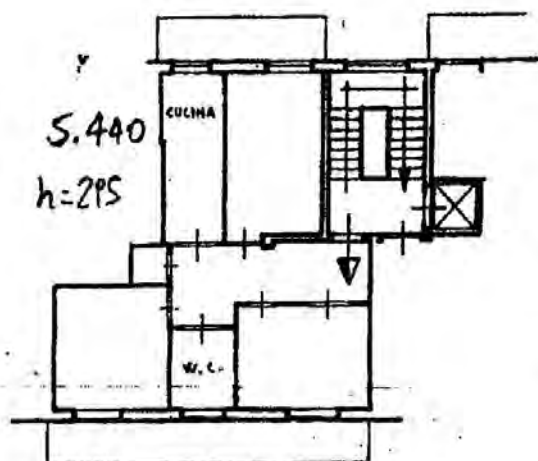
Scheda n. 1

Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE
dott. ing. Antonio De Vito

LOTTO 88016
01107

PROPRIETA' DITTA INTESTATA



PROPRIETA' DITTA INTESTATA

VIA DELLE GALERE