

Livorno

Via Delle Galere n. 7 Piano 7° int. 19

Sub 69



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: 10.24.31
Visura n.: T94971 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati

Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Provincia di LIVORNO
Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 69

INTESTATO

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			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbana	94	1805	69	Cens.	Zona	A/Z	3	4 vani
Rendita									
Euro 599,09									
Variazione del 05/03/2007 n. 15590.30/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE									
MAPPE									

Indirizzo VIA DELLE GALERIE n. 7 piano 7-8.
Annotazioni reg. per cartolarizzazione convenzione scip 3/12/02

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

N. 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 17/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbana	16A	1805	69	Cens.	Zona	A/Z	3	4 vani
Rendita									
Euro 599,09									
Variazione del 17/09/2003 n. 22118.1/2003 in atti dal 17/09/2003 (protocollo n. 120483) REG. CAT. RICHIESTA 11/795/03									

Indirizzo VIA DELLE GALERIE n. 7 piano 7-8.
Annotazioni reg. per cartolarizzazione convenzione scip 3/12/02

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 14/10/2011 - Ora: 10.24.32

Segue

Visura n.: T94971 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2003

DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	16A	1805	69	Cens.	Zona	A/2	1	4 vani	Euro 433,82	VARIAZIONE del 27/05/2003 n. 19683, 1/2003 in atti del 27/05/2003 (protocollo n. R0184) MOD INT PROC OPER 31.02 CART	
Indirizzo												
VIA DELLE GALERE n. 7 piano 7-8;												
Annotazioni												
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita									
1	Urbana	16A	1805	69	Cens.	Zona	A/2	1	4 vani	Euro 433,82 L. 840.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO								
Indirizzo												VIA DELLE GALERE n. 7 piano 7-8;							
Notifica												65056/1997		Partita		5114		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 31/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbana	16A	1805	69	Cens.	Zona	A/2	1	4 vani	L. 896	VARIAZIONE del 31/01/1986 n. 443B, 1/1986 in atti dal 25/11/1997 AMPL		
Indirizzo: VIA DELLE GALERE n. 7 piano 7-8;													
Notifica n		65056/1997		VIA DELLE GALERE n. 7 piano 7-8;						Partita	5114	Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	16A	1805	69	Cens.	Zona	A/2	1	3,5 vani	L. 784	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo: VIA DELLE GALERE n. 7 piano 7-8;												

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

Visura storica per immobile

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

Data: 14/10/2011 - Ora: 10.24.32

Fine

Visura n.: T94971 Pag. 3

Notifica	Partita	5114	Mod.58
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N	DATI ANAGRAFICI		
1	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE		
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			
CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
01165400589		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 05/03/2007	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Livorno

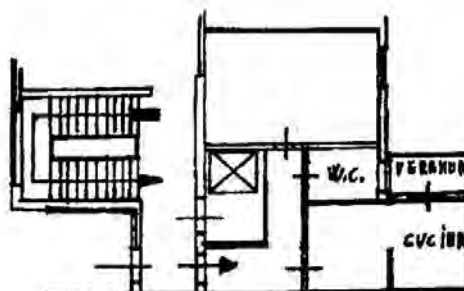
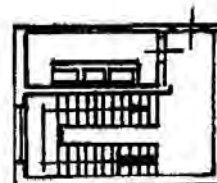
Dichiarazione protocollo n. 80184 del 27 MAG. 2003 ⑥ Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno Via Delle Galere civ. 7	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 16A Particella: 1805 Subalterno: 69	Compilata da: De Vito Antonio Iscritto all'albo: Ingegnere Dipendente Pubblico Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE
 Ing. Antonio De Vito

ADV

Piano VIII°
 H = 2,08



VIA DELLE GALERE

Piano VII

H = 3,00

sub 69

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

PEZZINI

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

oiv. 7

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16A
Particella: 1805
Subalterno: 469

Compilata da:
De Vito Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE
dell'Ing. Antonio De Vito

Piano VII

h = 2,05 MAX

h = 0,60 MIN

S. 469

