

Livorno

Via Delle Galere n. 3 Piano 2° int. 2

Sub 38



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.







Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2011

Data: 14/10/2011 - Ora: 10.30.32

Visura n.: T100589 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Provincia di LIVORNO

Catasto Fabbricati

Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 38

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

Rendita

DATI DERIVANTI DA

1

Urbana

Foglio 94

Particella 1805

Sub 38

Cens. Zona

A/2

3

6 vani

Euro 898,64

Variazione del 05/03/2007 n. 15575-15/2007 in atti dal
05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE

Indirizzo

VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 2,
reg. per cartolarizzazione, convenzione sep 3/12/02

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

N.

DATI ANAGRAFICI

DIRITTI E ONERI REALI

CODICE FISCALE

1 I N A I L ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in
FIRENZE

01165400589

(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/09/2003

DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

Rendita

DATI DERIVANTI DA

1

Urbana

Foglio 16A

Particella 1805

Sub 38

Cens. Zona

A/2

3

6 vani

Euro 898,64

VARIAZIONE del 17/09/2003 n. 221118-1/2003 in atti dal
17/09/2003 (protocollo n. L20483) REG. CAT. RICHIESTA
111795/03

Indirizzo

VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 2,
reg. per cartolarizzazione, convenzione sep 3/12/02

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2011

Data: 14/10/2011 - Ora: 10.30.32

Visura n.: T100589 Pag: 2

Fine

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	16A	1805	38	Cens.	Zona	A/2	4	6 vani	Euro 1.053,57 L. 2.090.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO
Indirizzo: 42269/1998 VIA DELLE GALERIE n. 3 piano: 2; Partita: 5114 Mod. 58											

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 12/12/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	16A	1805	38	Cens.	Zona	A/2	4	6 vani	L. 2.304	VARIAZIONE del 12/12/1986 n. 7198A, l./1986 in atti del 18/09/1998 VAR. INTERNA
Indirizzo: 42269/1998 VIA DELLE GALERIE n. 3 piano: 2; Partita: 5114 Mod. 58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	16A	1805	38	Cens.	Zona	A/2	4	6,5 vani	L. 2.496	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: 42269/1998 VIA DELLE GALERIE n. 3 piano: 2; Partita: 5114 Mod. 58											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1	I. N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE	Impianto meccanografico del 30/06/1987	DIRITTI E ONERI REALI
CODICE FISCALE: 01165400589 (1) Prognata per 1000/1000 fino al 05/03/2007			

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

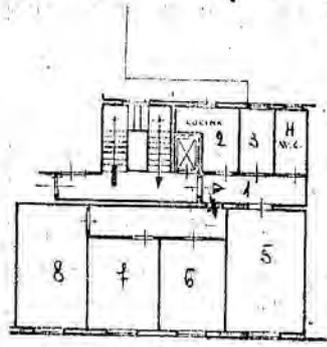
Libro 20

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



Periquine abbattimento fori (CE)
Reforare

PROPRIETA' DITTA INTESTATA



PROPRIETA' DITTA INTESTATA

UFFICIO TECNICO ERARIALE - Sez. 411 - LIVORNO
 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Richiesta mod. AC n. 29

Copia di planimetria presentata a termine del
 art. 7 del R.D.L. 13 Aprile 1939, n. 602.

SPECIFICA DIRITTI (ingressi)

- Diritta di piano L. 600
 - Diritta fissa L. 300

TOTALE L. 900

- 3 SET. 1977.

Livorno 21,
 per il Primo Dirigente
 (Dati, Ing. Costa Paolo)
 IL CAPO DELLA IV SEZIONE
 (Cappi, Capo. Giulio GAGGI)



CE COSTA PAOLO
Ing. Antonio Mancini

OK

VIA DELLE GALERE, 3 - Scala "A"
 P. II, lot. 4.
 Soffitta = N. 2

h = 3,95

MARRAFFA V GALERE, 3

ORIENTAMENTO

Piano II 1805 SUB 38

NO SOFFITTA



NO. U.I.A. DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		Compilata dal ING. RAFFAELLO PANICHI (Dati, come a risposta del lot. 4)
PROF. N°		