

Livorno

Via Delle Galere n. 3 Piano 4° int. 10

Sub 450



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: 10.33.38
 Visura n.: T103375 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di LIVORNO (Codice: E625)

Provincia di LIVORNO

Catasto Fabbricati

Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 450

INTERSTATO

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

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbana	94	1805	450	Cens.	Zona	A/2	3	6,5 vari	Euro 973,52	Variazione del 05/03/2007 n. 15642, 82/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE		
Indirizzo												VIA DELLE GALERIE n. 3 piano: 4;	
Annotazioni												Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)	

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			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				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbana	16A	1805	450	Cens.	Zona	A/2	3	6,5 vari	Euro 973,52	DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22088, 1/2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 120263) DIVISIONE		
Indirizzo												VIA DELLE GALERIE n. 3 piano: 4;	
Annotazioni												classamento proposto e validato (D.M. 701/94)	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Situazione degli interessati dal 16/09/2003

N. I. N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in
 FIRENZE DIVISIONE del 16/09/2003 n. 22088 /1/2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 120263) DIVISIONE
 CODICE FISCALE 01165400589 (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/03/2007

DATI DERIVANTI DA
 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/04/2003

DATI IDENTIFICATIVI

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
Urban	16A	1885	42	Cens.	Zona	A/2	4	7,5 vani

DATI DI CLASSAMENTO

Rendita

Euro 1.316,97

Indirizzo

VIA DELLE GALERIE n. 3 piano. 4-7.

DATI DERIVANTI DA

(ALTRE) del 16/09/1957 n. 8295 /1/1957 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 56821) U. I. U. OMESSA ALL'IMP. MECC.

Situazione degli interessati dal 16/09/1957

N. I. N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in
 FIRENZE DIVISIONE del 16/09/1957 n. 8295 /1/1957 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 56821) U. I. U. OMESSA ALL'IMP. MECC.
 CODICE FISCALE 01165400589

DATI ANAGRAFICI

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 16/09/2003

Rilasciata da: Servizio Telematico

ALIOTTA

24

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

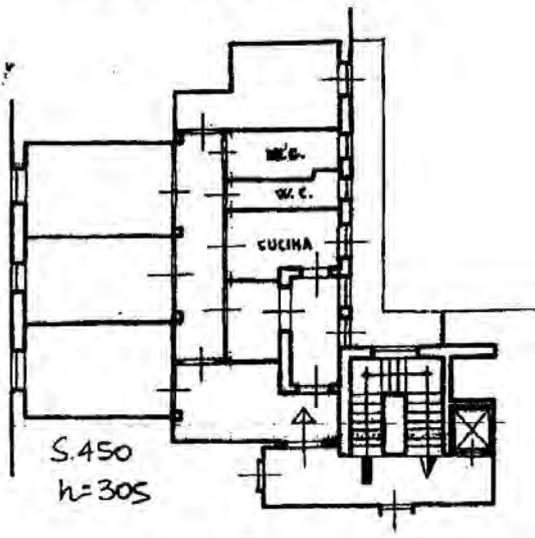
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno	
Via Delle Galere _____ civ. 3	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	De Vito Antonio
Foglio: 15A	Iscritto all'albo:
Particella: 1805	Ingegnere Dipendente Pubblico
Subalterno: 450	Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE
dot. Ing. Antonio De Vito

PROPRIETA' DITTA INTESTATA

PIAZZA GRANDE



PROPRIETA' DITTA INTESTATA

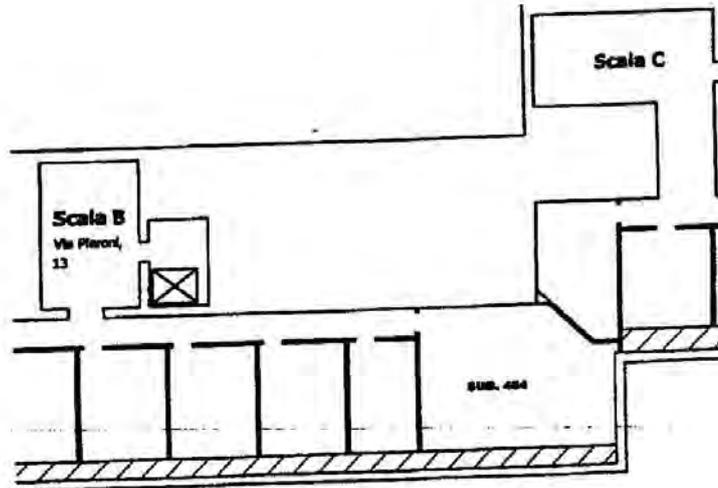
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

ALLOTTA 133301

Dichiarazione protocollo n. del 2003/133301/13	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno	
Via Pieroni civ. 13	
Identificativi Catastali:	Compilata da: De Vito Antonio
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegnere Dipendente Pubblico
Foglio: 16A	Prov. N.
Particella: 1805	
Subalterno: 404	

Scheda n. 1 Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE
Ing. Antonio De Vito



PIANO VII
H max=205 cm
H min= 80 cm