

Livorno

Via Delle Galere n. 7 Piano 7° int. 18

Sub 468



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.







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. 7

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 16A
 Particella: 1805
 Subalterno: 468

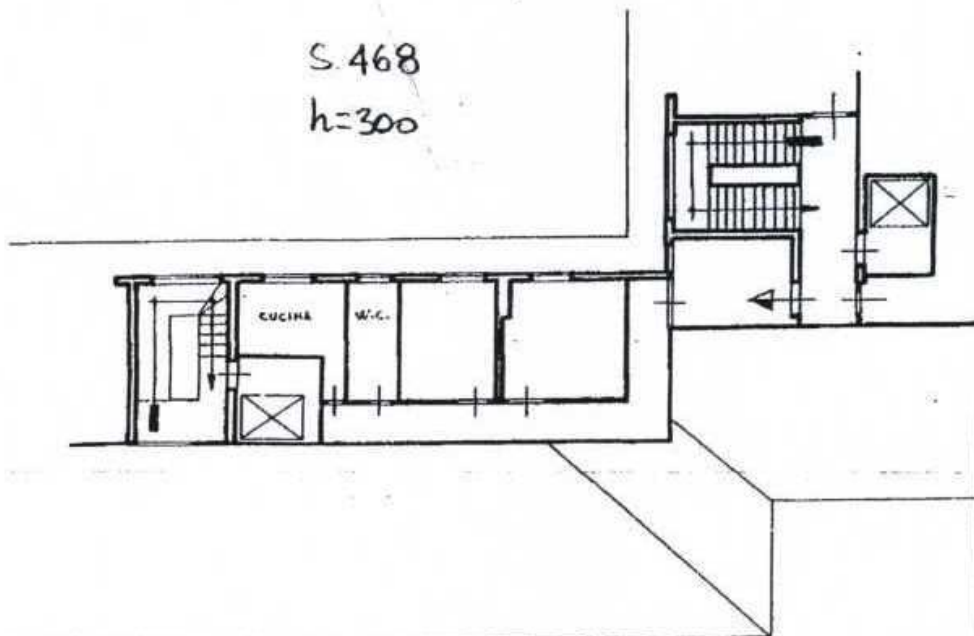
Compilata da:
 De Vito Antonio
 Iscritto all'albo:
 Ingegnere Dipendente Pubblico
 Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE
 dott. ing. Antonio De Vito

PROPRIETA' DITTA INTESTATA

S. 468
 h=300



VIA DELLE GALERE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Livorno

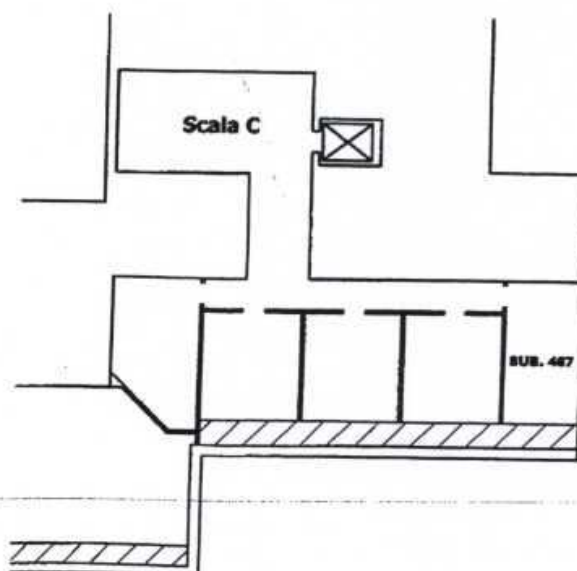
REINA

130000

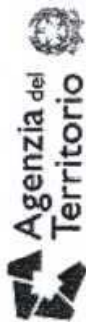
2 OTT. 2003

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno	
Via Delle Galere _____ civ. 3	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 16A Particella: 1805 Subalterno: 467	Compilata da: De Vito Antonio Iscritto all'albo: Ingegnere Dipendente Pubblico Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO VII
 H max=205 cm
 H min= 60 cm



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/09/2011

Data: 15/09/2011 - Ora: 12.28.22
Visura n.: T199488 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 468
INTESTATO	
1	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE
	61165400589* (1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 05/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		94	1805	468			A/2	3	4 vani	Euro 599,09
Variazione del 05/03/2007 n. 15657, 97/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE										
Indirizzo	VIA DELLE GALERE n. 7 piano: 7;									
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										01165400539		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA														
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/09/2003														
del 05/03/2007 n. 15657/97/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE														
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
	Urbana				Cens.	Zona								
1		16A	1805	468			A/2	3	4 vani	Euro 599,09	DIVISIONE del 17/09/2003 n. 22095, 1/2003 in atti dal 17/09/2003 (protocollo n. 120280) DIVISIONE			
Indirizzo														
VIA DELLE GALERE n. 7 piano: 7;														
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)														
Annotazioni														
Rendita														
Euro 599,09														
DIVISIONE del 17/09/2003 n. 22095, 1/2003 in atti dal 17/09/2003 (protocollo n. 120280) DIVISIONE														

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

21

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/09/2011

Data: 15/09/2011 - Ora: 12.28.22
Visura n.: T199488 Pag: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 17/09/2003

DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI	
I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE										CODICE FISCALE 01165400589	
DIVISIONE del 17/09/2003 n. 22095.1/2003 in atti dal 17/09/2003 (protocollo n. 120280) DIVISIONE										(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 05/03/2007	
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992											
DATI IDENTIFICATIVI										DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		16A	1805	68			A/2	2	4 vani	Euro 506,13 L. 980.000	
Indirizzo VIA DELLE GALERE n. 7 piano: 7;										Mod.58	
Partita: 5114											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI	
I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE										CODICE FISCALE 01165400589	
Impianto meccanografico del 30/06/1987										(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/09/2003	
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992											
DATI IDENTIFICATIVI										DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		16A	1805	68			A/2	2	4 vani	L. 1.072	
Indirizzo VIA DELLE GALERE n. 7 piano: 7;										Mod.58	
Partita: 5114											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI	
I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE										CODICE FISCALE 01165400589	
Impianto meccanografico del 30/06/1987										(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/09/2003	
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992											
DATI IDENTIFICATIVI										DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		16A	1805	68			A/2	2	4 vani	L. 1.072	
Indirizzo VIA DELLE GALERE n. 7 piano: 7;										Mod.58	
Partita: 5114											

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

11



Visura storica per immobile

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

Data: 13/10/2011 - Ora: 13.18.51

Visura n.: T244605 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)		
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO		
	Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 467		
INTESTATO			
I	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in	01165400589*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 05/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Rendita	
1		94	1805	467	C/2	5	11 m²	Euro 26,13
Variazione del 05/03/2007 n. 15656.96/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE								
Indirizzo								
Annotazioni								
VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 7;								
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
I	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in FIRENZE				01165400589		(1) Proprietà per 1000/1000				
del 05/03/2007 n. 15656.96/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE											
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/10/2003											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
I		16A	1805	467			C/2	5	11 m²	Euro 26,13	VARIAZIONE del 28/10/2003 n. 23223 - I/2003 in atti dal 28/10/2003 (protocollo n. 139348) ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
Indirizzo		VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 7;									
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)									

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

11

Visura storica per immobile

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

Data: 13/10/2011 - Ora: 13.18.51

Visura n.: T244605 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Rendita
1		16A	1805	467			C/2	5 17 m²	Euro 40,39
Indirizzo: VIA DELLE GALERE n. 3 piano: 7;									
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)									
DIVISIONE del 17/09/2003 n. 22094.1/2003 in atti dal 17/09/2003 (protocollo n. 120279) DIVISIONE									

Situazione degli intestati dal 17/09/2003

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					
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 17/09/2003 n. 22094.1/2003 in atti dal 17/09/2003 (protocollo n. 120279) DIVISIONE		01165400589		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 05/03/2007	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Rendita
1		16A	1805	65			A/2	3 6 vani	Euro 898,64 L. 1.740.000
Indirizzo: (P.6-7) n. 7, VIA DELLE GALERE n. 7;									
Notifica: -									
Partita: 5114 Mod.58									
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO									

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Rendita
1		16A	1805	65			A/2	3 6 vani	L. 1.920
Indirizzo: (P.6-7) n. 7, VIA DELLE GALERE n. 7;									
Notifica: -									
Partita: 5114 Mod.58									
Impianto meccanografico del 30/06/1987									

Visura storica per immobile

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

Data: 13/10/2011 - Ora: 13.18.51
Visura n.: T244605 Pag: 3

Fine

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

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	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		
(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/09/2003				

Rilasciata da: Servizio Telematico