

Livorno

Via Delle Galere n. 7 Piano 6° int. 17

Sub 419



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: 10.23.01
Visura n.: T93580 Pag: 1
Segue

Dati della richiesta **Comune di LIVORNO (Codice: E625)**
Provincia di LIVORNO

Catasto Fabbricati **Foglio: 94 Particella: 1805 Sub.: 419**

INTERSTATO

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						
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
I	Urbana	94	1805	419	Cens	Zona	A/2	3	5 vani	Euro 748,86

Variazione del 05/03/2007 n. 15616 56/2007 in atti dal 05/03/2007 (protocollo n. L10031146) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

Indirizzo **VIA DELLE GALERE n. 7 piano: 6 interno: 17;**
Annotazioni **Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)**

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

N. **DATI ANAGRAFICI**
I N A I L ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in
FIRENZE **01165400589**

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA **del 05/03/2007 n. 15616 56/2007 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 27/05/2003

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
I	Urbana	16A	1805	419	Cens	Zona	A/2	3	5 vani	Euro 748,86

Variazione del 27/05/2003 n. 19692 1/2003 in atti dal 27/05/2003 (protocollo n. 80226 DIV PROC. OPER. 31/02 -CART

Indirizzo **VIA DELLE GALERE n. 7 piano: 6 interno: 17;**
Annotazioni **classamento proposto e validato (D.M. 701/94)**
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribuiana

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

Data: 14/10/2011 - Ora: 10.23.01
 Visura n.: T93580 Page: 2

Segue

Situazione degli intestati dal 27/05/2003

N. I. N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI IMPORTUNI SUI LAVORO con sede in

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

PRENZE

VARIAZIONE del 27/05/2003 n. 19692/172003 in atti dal 27/05/2003 (protocollo n. 80226 DIV. PROC. OPER. 31/02-CART

01165400589 (1) Proprietà per 1080/1080 fino al 05/03/2007

DATI DERIVANTI DA **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/05/2003**

N. DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

I. Urbana 16A 1805 67 Zona Micro Categoria A2 Classe Consistenza 3 5,5 vani Rendita Euro 823,75

Indirizzo

VIA DELLE GALERIE n. 7 piano 6-7;

Tipistica situazione originaria per errata emissione var. 4395F del 25.11.1986 inerente al sub. 66 (d.m. 31/07)

VARIAZIONE del 02/05/2003 n. 19180/172003 in atti dal 02/05/2003 (protocollo n. 69369) RETTIFICA DUFFICIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N. DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

I. Urbana 16A 1805 67 Zona Micro Categoria A2 Classe Consistenza 3 5,5 vani Rendita Euro 823,75

Indirizzo

VIA DELLE GALERIE n. 7 piano 6-7;

Partita 5114 Mod.58

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO L. 1.595.000

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N. DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

I. Urbana 16A 1805 67 Zona Micro Categoria A2 Classe Consistenza 3 5,5 vani Rendita Euro 1.1760

Indirizzo

VIA DELLE GALERIE n. 7 piano 6-7;

Partita 5114 Mod.58

VARIAZIONE del 25/11/1986 n. 4395F/1/1986 in atti dal 03/05/1999 DMF GRATICHE DISTRIBUZIONE INTERNI

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

Data: 14/10/2011 - Ora: 10.23.01

Visura n.: T93580 Page: 3

Fine

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	Mod.SI
1	Urbana	16A	1805	67	Cens.	Zona	A/2	3	5,5 vani	L. 1,760	
Indirizzo VIA DELLE GALERE n. 7 piano 6-7, Nedificia Partita 5114											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1. N. A. I. L. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONI CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO con sede in				
1	FIRENZE	0165400589		(1) Proprietà per 1000/1000	fino al 27/05/2003
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Rilasciata da: Servizio Telematico

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

Dichiarazione protocollo n. *80226* del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via Delle Galere

④

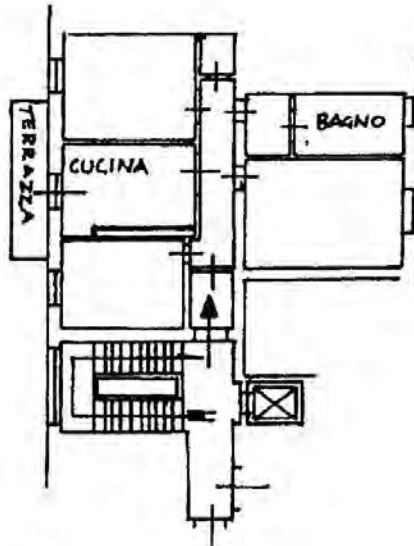
civ. 7

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16A
Particella: 1805
Subalterno: 419

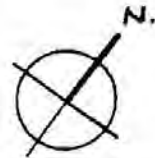
Compilata da:
De Vito Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico
Prov. N.

Schema n. 1 Scala 1:200

INGEGNERE DIRETTORE
dott. ing. Antonio De Vito
De Vito



PIANO 6°
S 419



49