



COMUNE DI LIVORNO
Dipartimento Lavori Pubblici Assetto del Territorio
Sviluppo Valorizzazione e Manutenzioni
UFFICIO TECNICO PATRIMONIALE

P@doc

Al Dirigente Attività Culturali, Musei e Fondazioni
Dott. Giovanni Cerini

OGGETTO:Determinazione del canone concessorio della struttura denominata “Cinematographe”nel complesso delle Terme del Corallo.

PREMESSA

L'incarico conferito, come da protocollo n.126762 del 27/09/2023, è relativo alla stima dell'ipotetico canone concessorio degli immobili di cui in oggetto, facenti parte del complesso delle Terme del Corallo, esattamenti locali posti su via Foscolo.

Al fine di espletare l'incarico affidato, si è proceduto agli accertamenti necessari diretti ad acquisire gli elementi conoscitivi ed informativi, utili per verificare non solo l'ubicazione dell'immobile in oggetto, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Essendo un bene di particolare tipologia ed importanza, con valenze culturali e artistiche notevoli si sono fatte alcune considerazioni, al fine di arrivare alla migliore e più congrua metodologia per dedurre un canone concessorio di locazione, anche perchè ci troviamo a valutare un bene di una categoria di immobili con una valenza di commercialità praticamente assente.

CONSIDERAZIONI

I locali oggetto della relazione, attualmente sono in disuso, e come l'intero complesso delle terme, sono in precarie condizioni strutturali, pressochè inagibili, per i quali è senza dubbio necessario un intervento puntuale di ristrutturazione/restauro, al fine di renderli accessibili ed utilizzabili. Ovviamente tali accertamenti dovranno essere programmati ,con specifici atti progettuali che esulano dalla presente relazione, che pertanto andrà a valutare il bene per come al momento si presenta, con valutazioni di ponderazione dei valori.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

I locali in oggetto, che si affacciano su via Foscolo ad ovest e ad Est sul parco delle Terme, si trovano nei pressi della stazione centrale di Livorno, adiacenti alla linea ferroviaria.

DESCRIZIONE- CENNI STORICI

Il complesso termale “Acque della Salute” , la cui costruzione risale ai primi anni del XX sec., è costituito da una serie di edifici più o meno grandi collocati all'interno di un giardino.

Le proprietà terapeutiche e curative delle sorgenti erano conosciute e utilizzate già da anni quando nel 1903 l'industriale genovese Zaverio Audisio, il cap. Gambaro ed altri capitalisti loro concittadini costituirono una società – Società Ligure - per la costruzione di uno stabilimento per lo sfruttamento industriale di tali acque, incaricando del progetto l'ing. Angiolo Badaloni.

L'ingresso principale è costituito da un'ampia cancellata affiancata da due torri alte e snelle e immette in un ampio giardino dove sorgono gli edifici termali veri e propri. L'edificio principale è costituito da un ampio salone centrale, originariamente decorato con stucchi e specchi, e da due ali laterali dove in quella di destra si trovava la sala mescita con le fonti delle acque mentre in quella di sinistra si trovavano gli uffici amministrativi. Nel piano sottostante l'edificio centrale si trovava lo stabilimento balneare con vasche e cabine per il bagno.

Sparsi nel giardino si trovano costruzioni di varie dimensioni, dalle edicole che custodivano e distribuivano le acque curative a strutture più grandi come la galleria dove erano collocati negozi e attività di svago. L'intero complesso era arricchito da decorazioni in stucco, pitture e maioliche oggi in parte scomparse.

Nel 1919 una ricca famiglia livornese, i Chayes, acquistarono lo stabilimento e i suoi annessi dalla “Società Immobili Industriali Livornesi” con sede in Cremona.

Nei primi anni del decennio 1930-40, lo stabilimento cessò la sua attività termale ma il complesso però continuò a funzionare attivamente come luogo per feste e ricevimenti.

Nel 1941 l'intero complesso fu rilevato dalla S.I.A.M. (Società Industrie Acque Minerali s.p.a) che ne fu proprietaria fino al 4 maggio 1948, anno cui fu acquistato dalla S.C.A.S. (società Corallo Acque della Salute s.p.a) poi fusa nel 1966 con S.T.I.B. (Società Toscana Imbottigliamento Bevande)

Dopo vari passaggi di proprietà dal 15 dicembre 2009 è proprietà del Comune di Livorno

DESCRIZIONE

Il complesso è composto da più edifici sparsi all'interno del parco, tra cui l'edificio oggetto della presente relazione, posto fronte strada al Viale Ugo Foscolo, che si sviluppa in parte su due piani fuori terra. Si precisa che per questa valutazione, si prendono a riferimento esclusivamente le superfici del piano terreno (parte delle stesse, come indicato dagli elaborati tecnici forniti)

Le strutture sono realizzate in muratura tradizionale in laterizio intonacato,.

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE

I locali oggetto della relazione sono come di seguito individuati:

SITUAZIONE CATASTALE

I locali oggetto di concessione ricadono catastalmente su più particelle catastali, e precisamente:

Fg	Mapp	Sub	Indirizzo	Cat	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita.
21	209	3	Via Foscolo 26 T-1	C/3	5	200 mq	184 mq	€ 1.187,85
21	209	603	Via Foscolo 22-24 T	C/2	5	487 mq	509 mq	€ 1.156,97

SITUAZIONE VINCOLISTICA ACCERTATA

Vincolo storico, culturale ed architettonico, D.Lgs. n. 42/2004 – parte II

L'intero complesso delle Terme risulta vincolato con provvedimento originario 206/2015 del 02/12/2015 come risulta da trascrizione in conservatoria n.16183 registro generale del 19.10.2016

SITUAZIONE CONTRATTUALE

Titolo di provenienza

Il complesso edilizio è pervenuto al patrimonio del Comune di Livorno, attraverso stipula di convenzione – REP 58622 del 15/12/2009, atto ai rogiti del Segretario Generale dr. Antonio Salonia, tra Comune di Livorno e la soc. “Fondiarìa Apparizione srl”.

SCOPO DELLA STIMA

L'incarico affidato consiste, come citato in premessa, nello stabilire il più probabile canone concessorio di alcune superfici del più ampio complesso immobiliare delle Terme del Corallo, locali attestanti via Ugo Foscolo. Di seguito si è proceduto alla individuazione del metodo estimativo ritenuto più congruo alla situazione di fatto dello stesso.

DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Data l'assenza della certezza di dati sulla possibile redditività di un immobile di questa tipologia, si è reso necessario procedere, sulla indicazione della generale impostazione seguita in varie realtà su tali tipologie di fabbricati e casi analoghi, alla determinazione dei valori partendo come base da quelli forniti dall'O.M.I. (primo semestre 2023), relativi ad una destinazione terziaria, considerando tale, la destinazione più congrua alla fattispecie di tipologia dei locali oggetto di valutazione.

VALORI LOCATIVI O.M.I. PRIMO SEMESTRE 2023

Nell'ambito dei contenuti della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la quotazione riferita ad immobili a destinazione terziaria-uffici, analoga o comunque più congrua a quella oggetto della stima, nella zona di riferimento risulta come di seguito:

Per la zona corrispondente a quella in esame: **Fascia Semicentrale – ZONA C3 – via Galilei-Cisternone-Ospedale-Stazione-Coteto**, risultano i seguenti valori per il primo semestre 2023

Osservatorio Mercato Immobiliare quotazioni 1° semestre 2023			
DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA/ UFFICI STRUTTURATI	Minimo €/mqmese	Massimo€/mqmese	Medio €/mq mese
Valori di mercato	1050	1250	1150
Canoni locativi	5,2	6,2	5,7

Si evidenzia come la suddetta tabella riporta valori di una tipologia terziaria definita quali “Uffici strutturati”, ovvero locali ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica superiori.

Pertanto, in considerazione che tale definizione non è congrua ai locali in oggetto, è stata apportata una verifica sui valori delle aree limitrofe, quali zonizzazione OMI, per individuare valori più congrui, riferiti a locali ad uffici.

Il riscontro possiamo farlo sia sulla **Fascia Semicentrale – ZONA C2 – Rione Garibaldi-Barriera Garibaldi-via Delle CateratteTorretta**, sia con la zona **Fascia centrale – ZONA B1 – Piazza del Municipio, Piazza della Repubblica, Piazza Cavour**.

Di seguito le tabelle:

Osservatorio Mercato Immobiliare -ZONA C2-quotazioni 1° semestre 2023			
DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA/ UFFICI	Minimo €/mqmese	Massimo€/mqmese	Medio €/mq mese
Valori di mercato	850	1250	1050
Canoni locativi	4,9	7,3	6,1

Osservatorio Mercato Immobiliare -ZONA B1- quotazioni 1° semestre 2023			
DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA/ UFFICI	Minimo €/mqmese	Massimo€/mqmese	Medio €/mq mese
Valori di mercato	1200	1550	1375
Canoni locativi	6,0	7,7	6,85

Dai suddetti valori riferiti alla locazione, si può prenderne a riferimento la media delle medie:
 $5,7+6,1+6,85= \text{€ } 6,22/\text{mq}$.

Per una migliore valutazione, è stato approfondito anche sui valori di locazione forniti da una delle fonti più attendibili “Borsino Immobiliare” che, per la zona dove è ubicato l'immobile in oggetto, fornisce i seguenti dati:

Zona Semicentrale-VIA GALILEI-CISTERNONE-OSPEDALE-STAZIONE-COTETO

Uffici	minimo	massimo	media
Quotazione di affitto	€ 5,44	€ 8,02	€ 6,73

Eseguendo la media dei due valori sopradetti si ottiene un valore pari a:

$$(6,22+6,73)/2 = 6,48 \text{ €/mq/mese}$$

CANONE LOCATIVO

DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO			
Superficie mq.	Valore canone locativo medio	Canone mensile	Canone annuo
464	6,48	€ 3006,72	€ 36.080,64

Va specificato, che il valore come sopra determinato, è frutto di dati forniti dall'Agenzia del territorio sulla base di contratti stipulati su immobili agibili e commerciabili nello stato attuale.

Ciò ovviamente non possiamo confermarlo per i locali di cui trattasi, al momento di fatto non agibili, e che necessitano di puntuali lavori di restauro/ristrutturazione.

Il valore quindi sopra indicato deve essere ponderato sulla base dello stato di fatto.

A seguito delle ponderazioni effettuate sul valore precedentemente indicato, con l'applicazione dei vari coefficienti correttivi, si procede al calcolo definitivo del canone di concessione che di seguito si riporta in sintesi:

Valore unitario parametrico finale mq/mese	Superficie	Calcolo	Canone mensile	Canone annuo
€ 2,01 al mq/mese	464 mq	€ 2,01 x 464 mq	€ 932,64	€ 11.191,68

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE

Si procederà utilizzando il metodo di stima in base al costo di costruzione dell'immobile, prendendo a riferimento la tabella dei costi di costruzioni e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi redatta dall'ordine degli architetti della provincia di Grosseto per l'anno solare 2021, suddivisa in "categoria di lavoro".

Considerato la particolarità dell'immobile oggetto di tale valutazione, per la storia edilizia che lo rappresenta, nonché la particolarità della tipologia ed elementi che lo caratterizzano, si procede prendendo a riferimento i valori relativi alla ristrutturazione/restauro. La tabella fornisce valori in base al tipo di restauro (dal più leggero, ad un intervento pesante), valutando la struttura si procede prendendo a riferimento il valore Medio:

Categoria 2.2.1. Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio in edifici realizzati in epoca precedente al 1960, con un costo di € 1153/mq superficie utile.

DATI METRICI DI CONSISTENZA

Superficie di base o lorda:

Viene così definita la superficie comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali esterne, computate per la metà dello spessore se confinanti con altre unità immobiliari e per intero se confinanti con la pubblica via.

Volume :

Viene così definito il volume vuoto per pieno espresso in mc ed individuato dai dati catastali agli atti .

Superficie UTILE:

Per il calcolo del costo di costruzione, come da categoria sopra indicata, dobbiamo riferirci alla sola superficie utile dei locali, ovvero la superficie al netto di murature esterne ed interne

Nel caso specifico, quindi la superficie utile stimata ammonta a 395 mq

VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di ricostruzione, all'attualità del bene in oggetto. Secondo le indicazioni contenute nella tabella dei costi di costruzioni per l'anno in corso , pubblicato dall'Ordine degli architetti di Grosseto, con riferimento ai costi unitari di Restauro che nel caso specifico ammonta a 1.153 €/mq superf.utile, il più probabile valore di ricostruzione dell'unità immobiliare in oggetto è pari a:

$$1.153 \text{ €/mq} \times 395 \text{ mq} = \text{€ } 455.435,00$$

CONCLUSIONI

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si riassumono i seguenti valori relativi alla struttura in oggetto:

- canone di concessione **€ 11.191,68** corrispondente ad un canone mensile pari a **€ 932,64**
- più probabile valore di ricostruzione € 455.435,00

Si allegano:

Estratto di mappa

Visure catastali

Elaborato planimetrico

scheda calcolo

Livorno 25 ottobre 2023



COMUNE DI LIVORNO
ROBERTO PANDOLFI
COMUNE DI LIVORNO
25.10.2023 16:17:47
GMT+01:00

Il Dirigente Settore Sviluppo e Manutenzione

Dott. Ing. Roberto Pandolfi

La P.O Ufficio Tecnico Patrimoniale

Arch. Elisabetta Ulivi



Elisabetta Ulivi
COMUNE DI LIVORNO
25.10.2023 12:29:36
GMT+01:00

Documento firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005 e s.m.i

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO – TERME DEL CORALLO

CARATTERISTICHE GENERALI DEL BENE (condizioni manutentive)

A	IMMOBILE DI NUOVA COSTRUZIONE	IMMOBILE DI TOTALE RISTRUTTURAZIONE "A NUOVO"	IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO DI RINNOVO PARZIALE	IMMOBILE ESISTENTE NELL'ATTUALE STATO D'USO	Coefficiente da applicare
	1,30	1,20	1,10	1,00	1,00

UBICAZIONE (posizione)

B	ZONA DI PREGIO	ZONA DI CARATTERISTICHE MEDIE	ZONA CON SCARSO APPREZZAMENTO	ZONA CON PRESENZA DI ELEMENTI DI DEGRADO	ZONA DEGRADATA	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,95

TIPOLOGIA EDILIZIA IMMOBILE

C	INDIPENDENTE	IN COMPLESSO EDILIZIO	SEMI-INDIPENDENTE	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,90

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI A RETE (livello di urbanizzazione)

D	COMPLETA	PARZIALE	PRIVO DI DOTAZIONI	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,90

ESPOSIZIONE DEI PROSPETTI

E	PANORAMICA	DI PREGIO (parco, spazi pubblici)	SU VIABILITA' PRINCIPALE	SU VIABILITA' SECONDARIA	INTERNA (cortili)	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,85

STATO DI CONSERVAZIONE (strutture)

F	OTTIMO (nuovo)	BUONO (livello elevato)	NORMALE (livello ordinario)	MEDIOCRE (elementi di degrado)	SCADENTE (molti elementi di degrado)	PESSIMO (non utilizzabile)	RUDERE	Coefficiente da applicare
	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,85

INDIPENDENZA FUNZIONALE (accesso, indipendenza)

G	TOTALE	LIMITATA	FORTEMENTE LIMITATA	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,95

SUPERFICIE LORDA

464,00

L	OLTRE a 4000 mq	DA 4000 a 3000 mq	TRA 3000 a 1500 mq	FINO a 4000 mq	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,85	0,85

VETUSTA' DELL'IMMOBILE

M	VEDI TABELLA ALLEGATA	Coefficiente da applicare
		0,69

DETERMINAZIONE CANONE

VALORE DI RIFERIMENTO €/mq	COEFFICIENTE CORRETTIVO FINALE	CANONE UNITARIO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	CANONE MENSILE €	CANONE ANNUO €
6,48	30,98%	2,01	464,00	932,64	€ 11.191,68

CHIARIMENTI PER L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO							
A	E' relativa alle caratteristiche generali dell'immobile						
B	E' relativa alla zona in cui è ubicato l'immobile						
C	Caratteristica intrinseca dell'immobile						
D	E' relativa alla dotazione dei servizi pubblici di rete (smaltimento acque reflue, fornitura elettrica, rete telefonica mediante fibra ottica)						
E	E' l'affaccio dell'immobile che varia a seconda della veduta panoramica, di pregio (su parchi), su viabilità principale (trafficata), secondaria e interna (chiosstre e/o cortili)						
F	E' riferito allo stato di conservazione dell'immobile solo sull'aspetto strutturale						
G	Caratteristica qualitativa riferita all'accessibilità del bene e fruizione dello stesso						
H	Caratteristica qualitativa riferita alla capienza dell'immobile						
I	Caratteristica qualitativa riferita alla presenza o meno dei palchetti e galleria						
L	E' la consistenza (superficie lorda, superficie accessoria) sulla base della quale verrà determinato il canone						
M	E' l'anno di costruzione dell'immobile						

COEFFICIENTI RELATIVI ALLA VETUSTA' IMMOBILE

Stato di conservazione	
ANNI	coefficienti
fino a 5 anni	1,035
tra 5 e 10 anni	1,005
Tra 11 e 15 anni	0,990
tra 16 e 20 anni	0,960
tra 21 e 25 anni	0,930
tra 26 e 30 anni	0,900
tra 31 e 35 anni	0,870
Tra 36 e 40 anni	0,850
Tra 41 e 45 anni	0,830
Tra 46 e 50 anni	0,810
Tra 51 e 55 anni	0,790
Tra 56 e 60 anni	0,780
Tra 61 e 65 anni	0,770
Tra 66 e 70 anni	0,750
Tra 71 e 75 anni	0,730
Tra 76 e 80 anni	0,720
Tra 81 e 85 anni	0,710
Tra 86 e 90 anni	0,700
Oltre 90 anni	0,690

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 21 Particella: 209 Sub.: 3

INTESTATO

1	COMUNE DI LIVORNO sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 01/09/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	209	3			C/3	5	200 m²	Totale: 184 m²	Euro 1.187,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2020 Pratica n. LI0032383 in atti dal 01/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13728.1/2020)
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 26 Piano T - 1										
Notifica						Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 21 - Particella 209

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	209	3			C/3	5	200 m²	Totale: 184 m²	Euro 1.187,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 23BIS Piano T - 1										
Notifica						Partita		1048364		Mod.58		-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	209	3			C/3	5	200 m ²		Euro 1.187,85 L. 2.300.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 23BIS Piano T - I											
Notifica						Partita		1048364		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	209	3			C/3	5	200 m ²		Euro 2.417,02 L. 4.680.000	VARIAZIONE del 08/05/1993 in atti dal 08/05/1993 RETT UFF SOPPRESSO IL F.21 N. 543; IL F.21 N. 209 SUB. 3 ERRONEAMENTE DUPLICATO SUL MOD. 55. (n. 25148.1/1993)	
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 23BIS Piano T - I											
Notifica						Partita		1048364		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 15/12/2009 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERAE Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 58622 - AP Sede LIVORNO (LI) Registrazione n. 58622 registrato in data 15/12/2009 - COST. DIRITTI RELAI A TIT. GRATUITO Voltura n. 1945.1/2011 - Pratica n. LI0058097 in atti dal 18/03/2011			

Situazione degli intestati dal 30/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDIARIA APPARIZIONE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in LIVORNO (LI)	01372140499*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 15/12/2009
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2009 - RETTIFICA D UFFICIO Voltura n. 4939.1/2009 - Pratica n. LI0092017 in atti dal 30/06/2009			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Situazione degli intestati dal 30/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDIARIA APPARIZIONE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in LIVORNO (LI)	01372140499*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/06/2009
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2009 - RETTIFICA D UFFICIO Voltura n. 4927.1/2009 - Pratica n. LI0091984 in atti dal 30/06/2009			

Situazione degli intestati dal 18/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDIARIA APPARIZIONE S.T.L.sede in LIVORNO (LI)	01372140499*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/06/2009
DATI DERIVANTI DA Atto del 18/11/2004 Pubblico ufficiale CAVALLINI MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 39665 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione n. 100216 registrato in data 07/12/2004 - AVVERAMENTO Voltura n. 4423.1/2008 - Pratica n. LI0078598 in atti dal 11/06/2008			

Situazione degli intestati dal 17/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COCA-COLA BEVANDE ITALIA S.R.L.sede in MILANO (MI)	12363410155*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/11/2004
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 9085 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 424.1/2003 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 15/01/2003			

Situazione degli intestati dal 17/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCB HOLDIGS ITALIA S.R.L.sede in MILANO (MI)	12363410155*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/12/2002
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 9084 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 423.1/2003 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 15/01/2003			

Situazione degli intestati dal 29/11/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COCA COLA BEVANDE ITALIA S.R.L.sede in MILANO (MI)	00341720696*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 17/12/2002
DATI DERIVANTI DA Atto del 29/11/1996 Pubblico ufficiale FERRARIO RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 107185 - INCORPORAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 9006.1/1996 in atti dal 02/03/1998			

Situazione degli intestati dal 08/05/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.T.I.B. SOCIETA' TIRRENA IMBOTTIGLIAMENTO BEVANDE SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN LIVORNO		fino al 29/11/1996
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 08/05/1993 in atti dal 08/05/1993 RETT UFF SOPPRESSO IL F.21 N. 543; IL F.21 N. 209 SUB. 3 ERRONEAMENTE DUPLICATO SUL MOD. 55. (n. 25148.1/1993)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 21 Particella 200 ; Foglio 21 Particella 200 ; Foglio 21 Particella 209 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 209 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 209 Subalterno 3; Foglio 21 Particella 209 Subalterno 3; Foglio 21 Particella 211 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 211 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 233 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 233 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 330 ; Foglio 21 Particella 330 ; Foglio 21 Particella 341 ; Foglio 21 Particella 341 ; Foglio 21 Particella 347 ; Foglio 21 Particella 347 ; Foglio 21 Particella 536 ; Foglio 21 Particella 536 ; Foglio 21 Particella 537 ; Foglio 21 Particella 537 ; Foglio 21 Particella 543 ; Foglio 21 Particella 543 ; Foglio 21 Particella 633 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 633 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 972 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 972 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 986 ; Foglio 21 Particella 986 ; Foglio 21 Particella 1002 ; Foglio 21 Particella 1002 ; Foglio 21 Particella 1939 ; Foglio 21 Particella 1939 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 21 Particella: 209 Sub.: 603

INTESTATO

1	COMUNE DI LIVORNO sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 29/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	2559 209	603 603			C/2	5	487 m²	Totale: 509 m²	Euro 1.156,97	VARIAZIONE del 29/03/2016 Pratica n. LI0020287 in atti dal 29/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6381.1/2016)	
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 22-24 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.li0051442/2004 -classamento e rendita validati											

Mapali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 21 - Particella 209

Codice Comune E625 - Foglio 21 - Particella 2559

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	209 2559	603 603			C/2	5	487 m²	Totale: 354 m²	Euro 1.156,97	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 22-24 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 21 pla 208 sub 603 per allineamento mappe -classamento e rendita validati											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	2559 209	603 603			C/2	5	487 m ²		Euro 1.156,97	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/07/2008 Pratica n. LI0090333 in atti dal 03/07/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24003.1/2008)
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 22-24 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 21 pla 208 sub 603 per allineamento mappe -classamento e rendita validati										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/12/2009 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERAE Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 58622 - AP Sede LIVORNO (LI) Registrazione n. 58622 registrato in data 15/12/2009 - COST. DIRITTI RELAI A TIT. GRATUITO Voltura n. 1945.1/2011 - Pratica n. LI0058097 in atti dal 18/03/2011	

Situazione degli intestati dal 30/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDIARIA APPARIZIONE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in LIVORNO (LI)	01372140499*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 15/12/2009
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/2009 - ESP. 91979/09 Voltura n. 4940.1/2009 - Pratica n. LI0092066 in atti dal 30/06/2009	

Situazione degli intestati dal 30/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDIARIA APPARIZIONE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in LIVORNO (LI)	01372140499*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/06/2009
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2009 - RETTIFICA D UFFICIO Voltura n. 4929.1/2009 - Pratica n. LI0091986 in atti dal 30/06/2009	

Situazione degli intestati dal 03/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDIARIA APPARIZIONE S.T.L. sede in LIVORNO (LI)	01372140499*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/06/2009
DATI DERIVANTI DA		del 03/07/2008 Pratica n. LI0090333 in atti dal 03/07/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24003.1/2008)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	208 209	603 603			C/2	5	487 m²		Euro 1.156,97	VARIAZIONE del 13/05/2004 Pratica n. LI0051442 in atti dal 13/05/2004 ERRATA RAPP. GRAFICA (n. 5990.1/2004)	
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 22-24 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDIARIA APPARIZIONE S.T.L.sede in LIVORNO (LI)	01372140499*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/07/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/11/2004 Pubblico ufficiale CAVALLINI MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 39665 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione n. 100216 registrato in data 07/12/2004 - AVVERAMENTO Voltura n. 4423.1/2008 - Pratica n. LI0078598 in atti dal 11/06/2008	

Situazione degli intestati dal 13/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COCA COLA BEVANDE ITALIA S.R.L. CON SEDE IN MILANO sede in MILANO (MI)	00341720696*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 18/11/2004
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 13/05/2004 Pratica n. LI0051442 in atti dal 13/05/2004 ERRATA RAPP. GRAFICA (n. 5990.1/2004)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 21 Particella 208 Subalterno 601; Foglio 21 Particella 208 Subalterno 602; Foglio 21 Particella 209 Subalterno 602; Foglio 21 Particella 1002 Subalterno 601;

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	208 209	603 603			C/2	5	487 m²		Euro 1.156,97	VARIAZIONE del 13/05/2004 Pratica n. LI0051442 in atti dal 13/05/2004 ERRATA RAPP. GRAFICA (n. 5990.1/2004)	
Indirizzo		VIALE UGO FOSCOLO n. 22-24 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDIARIA APPARIZIONE S.T.L.sede in LIVORNO (LI)	01372140499*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/07/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/11/2004 Pubblico ufficiale CAVALLINI MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 39665 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione n. 100216 registrato in data 07/12/2004 - AVVERAMENTO Voltura n. 4423.1/2008 - Pratica n. LI0078598 in atti dal 11/06/2008	

Situazione degli intestati dal 13/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COCA COLA BEVANDE ITALIA S.R.L. CON SEDE IN MILANO sede in MILANO (MI)	00341720696*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 18/11/2004
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 13/05/2004 Pratica n. LI0051442 in atti dal 13/05/2004 ERRATA RAPP. GRAFICA (n. 5990.1/2004)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 21 Particella 208 Subalterno 601; Foglio 21 Particella 208 Subalterno 602; Foglio 21 Particella 209 Subalterno 602; Foglio 21 Particella 1002 Subalterno 601;

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Amore Bianco Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 907

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

Comune di Livorno

Protocollo n. LI0051442 del 13/05/2004

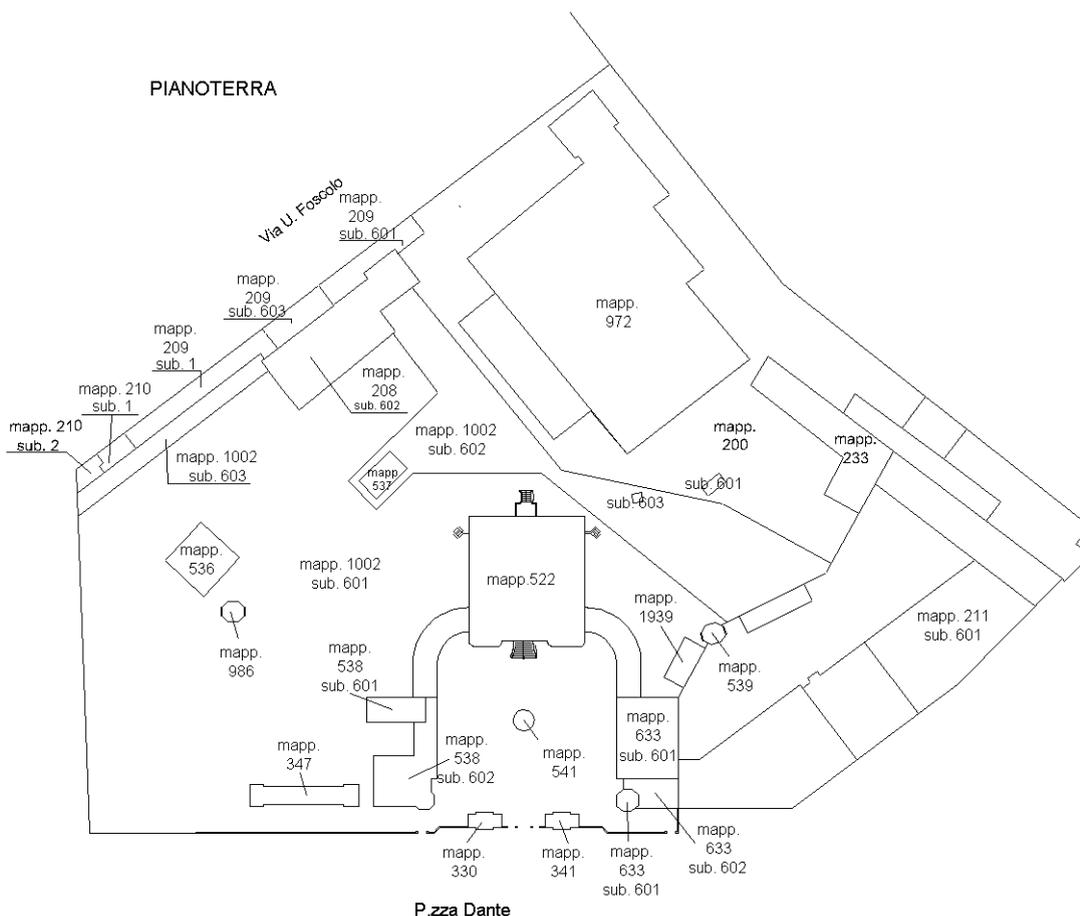
Sezione: Foglio: 21

Particella: 209

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 2000



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2023 - Comune di LIVORNO(E625) - < Foglio 21 Particella 209 >

Ultima planimetria in atti