

## REPORT IMMOBILIARE

N. 871-2025

UFFICIO  
Via delle Cateratte (LI)

€ 130.000,00

## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

Ufficio di 126 mq al terzo piano di un moderno complesso direzionale e commerciale la cui posizione assicura un buon collegamento viario e facilità di parcheggio, comoda sia per clienti che per collaboratori, risultando così un'opportunità interessante per chi cerca una sede professionale funzionale, versatile e ben collegata nel cuore di Livorno.

L'immobile, ben distribuito e funzionale, comprende ingresso, disimpegno, tre vani uso ufficio, due ripostigli e un servizio, per un totale di 4,5 vani catastali.

L'edificio, dal design contemporaneo, si distingue per le facciate chiare e le ampie finestre con infissi verdi. È servito da ascensore e offre spazi comuni come una terrazza condominiale e una corte interna, che contribuiscono a migliorare la vivibilità del complesso.

All'interno, l'ufficio si presenta in buono stato: i locali hanno un'altezza di 3,20 metri, pavimenti in piastrelle chiare e controsoffitti modulari con illuminazione integrata.

Le pareti divisorie, in parte con inserti in vetro satinato, permettono di adattare facilmente gli spazi a seconda delle esigenze lavorative. La luminosità naturale è uno dei punti di forza dell'immobile, grazie alle ampie finestre che caratterizzano ogni ambiente.

Il comfort è garantito da riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento.

Il servizio igienico, completo e dotato di doccia, è rifinito con piastrelle nei toni del verde e dell'azzurro.

È inoltre presente un vano archivio già attrezzato con scaffalature metalliche.

### MAPPA



## Identificazione dell'immobile

### DESTINAZIONE

Ufficio

### TIPOLOGIA

Ufficio

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
F		8	3	693	1882,49

### UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Livorno	LI	Via delle Cateratte

## Dati tecnici

### CATEGORIA CATASTALE

A/10

### SUPERFICIE CATASTALE

126 mq

### SUPERFICIE COMMERCIALE

### NUMERO VANI

4,5

### BAGNI

1

### BALCONI

### TERRAZZI

n1 condominiale

### LOGGE

### LIVELLO DI PIANO

3°

### STATO MANUTENZIONE

discreto/buono

### STATO LOCATIVO

libero

### CLASSE ENERGETICA

E

### ID

### SCADENZA

16/04/2034

### NOTE

Dall'atto di provenienza si evince che le opere di costruzione dell'Immobile sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente al 1° settembre 1967, non sono stati eseguiti interventi tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presentazione di denunce di inizio attività, fatta eccezione per l'esecuzione di interventi legittimati con:  
- concessione edilizia prot. n. 439, rilasciata in data 28 luglio 1998, e successive varianti prot. n. 64737/00, rilasciata in data 16 luglio 2001, e prot. n. 98, rilasciata in data 7 agosto 2002; comunicazione di inizio lavori asseverata prot. n. 10088, presentata in data 23 gennaio 2025.  
L'immobile è munito di Abitabilità/agibilità n. 383 del 12/08/2002.

La parte venditrice garantisce che l'immobile è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le risposdenze edilizia e catastale dovranno essere accertate a cura del proprietario prima del rogito.

## Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

 CONDIZIONATORE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

 ALLARME

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

 DOMOTICA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

ALTRO

## Pertinenze

 GARAGE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

 POSTO AUTO

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

 CANTINA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

 SOFFITTA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

 AREA ESTERNA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

ALTRA

## Dotazioni condominiali

 ASCENSORE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

 GIARDINO/AREA ESTERNA

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

ALTRO

## Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

DOTAZIONE PARK

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

TRASPORTI PUBBLICI

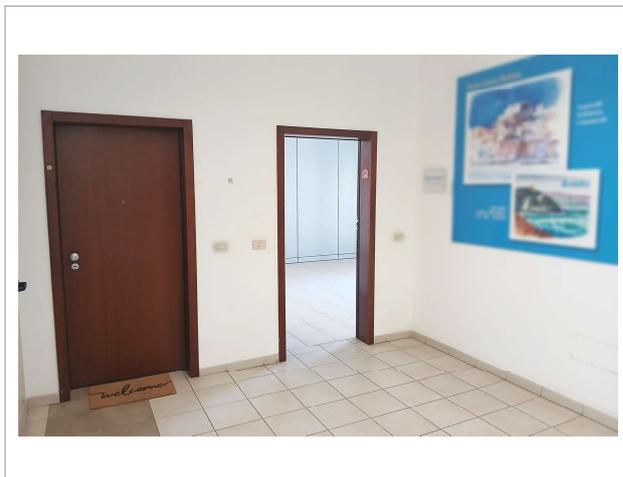
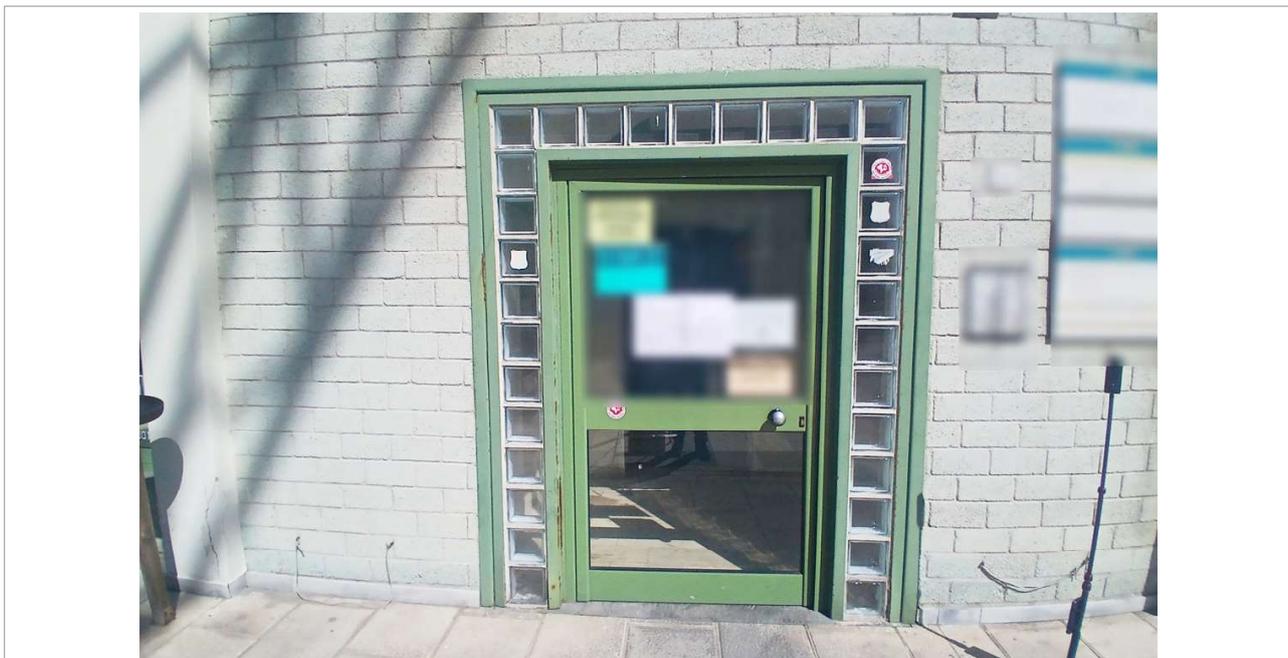
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

ALTRO



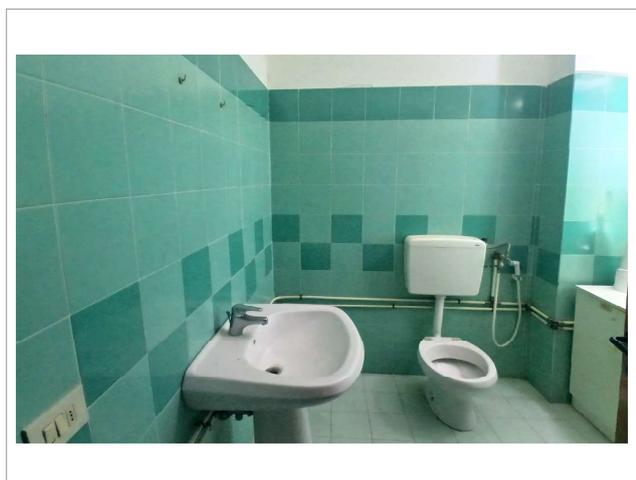
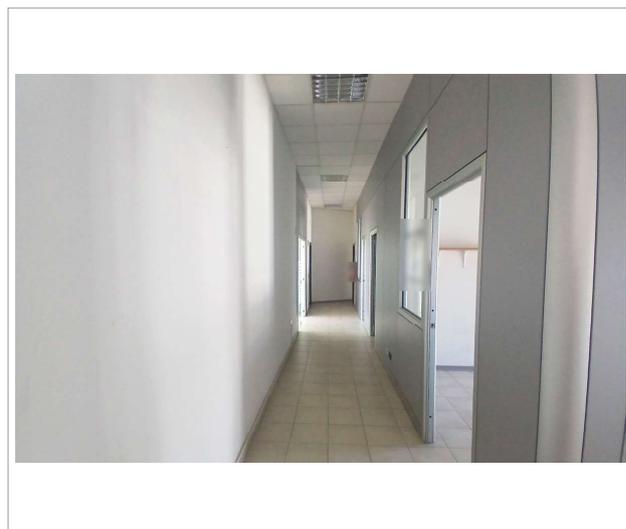
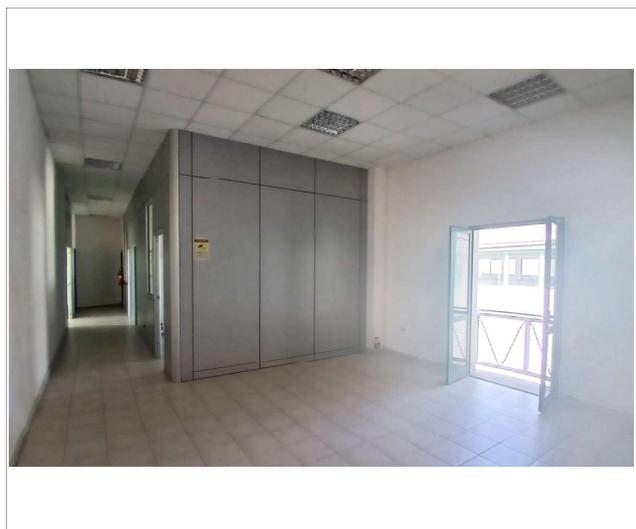
## ■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



## ■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI



## ■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402



*Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali*

**SCAN  
ME**

## GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

### Identificazione dell'immobile

**DESTINAZIONE:** indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.); se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

**TIPOLOGIA:** indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

**UBICAZIONE:** individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

### Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

**CATEGORIA CATASTALE:** individua la categoria di classamento del bene principale.

**SUPERFICIE CATASTALE:** indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne e presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

**N. VANI:** indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

**BAGNI:** fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

**LIVELLO DI PIANO:** è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

**STATO DI MANUTENZIONE:** il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

**STATO OCCUPATIVO:** informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

**CLASSE ENERGETICA:** è il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine: la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

**IMPIANTI DELL'IMMOBILE:** segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

**PERTINENZE:** se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:** se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



**Rete Aste S.r.l.**  
Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI)  
Tel. 0586 201402 | [staffvendite@astetrprivati.it](mailto:staffvendite@astetrprivati.it)  
[www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)

*Seguici su*

