

## REPORT IMMOBILIARE

N. 876

Edificio Polifunzionale  
Via Il Risorgimento,  
Piazza della Libertà, Cecina (LI)

€ 904.750 prezzo originario € 1.292.500

## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

Edificio polifunzionale nel pieno centro urbano di Cecina, in una zona caratterizzata da un'elevata concentrazione di servizi. Nelle immediate vicinanze sono infatti presenti uffici pubblici, la Caserma dei Carabinieri, sedi di istituti di credito e attività commerciali al dettaglio. La Piazza della Libertà, dove affaccia l'ingresso principale, ospita la stazione dei pullman, mentre la stazione ferroviaria è a pochi minuti a piedi. La prossimità alla zona a traffico limitato e pedonale garantisce ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e diverse aree di parcheggio nelle vicinanze. Costruito tra il 1957 e il 1961 con struttura in cemento armato, l'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra più un locale seminterrato. Le facciate esterne presentano un rivestimento misto: "pietra di finale" al piano terra e mattoncini a faccia vista ai piani superiori. L'ingresso principale su Piazza della Libertà è caratterizzato da un porticato monumentale con dettagli architettonici di pregio. L'immobile, dismesso dal 2005 e attualmente libero, è suddiviso in tre unità principali:

- unità principale: sviluppata su più livelli, con al piano terra l'ampia Sala per le Contrattazioni, al primo piano uffici serviti da balconata perimetrale interna e al secondo piano grandi vani uso ufficio con servizi igienici. Il piano seminterrato è destinato ai servizi igienici e centrale termica e locale di deposito.
- unità secondarie: al piano terreno è presente un ex piccolo fondo commerciale composto da un unico vano con servizio igienico, mentre, al secondo piano, troviamo un'ex unità abitativa di servizio composta da ingresso, ampia zona giorno con cucina, due camere, bagno e lastrico solare. L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione scadente, completamente privo di impianti elettrici e termo-idraulici e necessita di un intervento di ristrutturazione completo per qualsiasi futura destinazione d'uso.

### MAPPA



## Identificazione dell'immobile

### DESTINAZIONE

Altra

### TIPOLOGIA

parte Edificio Polifunz.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

| TIPO CATASTO | SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | RENDITA CAT. |
|--------------|---------|--------|------------|------------|--------------|
| F            |         | 27     | 236        | 1          | 1680,45      |

### UBICAZIONE

| REGIONE | COMUNE | PROVINCIA | INDIRIZZO                                   |
|---------|--------|-----------|---|
| Toscana | Cecina | LI        | Via Il Risorgimento<br>Piazza della Libertà |

## Dati tecnici

### CATEGORIA CATASTALE

C/1

### SUPERFICIE CATASTALE

Tot. 40 mq.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

### NUMERO VANI

34 mq.

### BAGNI

1

### BALCONI

### TERRAZZI

### LOGGE

### LIVELLO DI PIANO

terra

### STATO MANUTENZIONE

scadente

### STATO LOCATIVO

libero/occ. proprietario

### CLASSE ENERGETICA

non dovuto

### ID

### SCADENZA

### NOTE

- Presente una relazione di stima dell' Agenzia delle Entrate del 29/06/2023 per la determinazione del più probabile valore di mercato.
  - Il Piano Strutturale è stato definitivamente approvato in data 22/02/2024, efficace dal 17/05/2024. La variante semplificata della " scheda urbanistica D4", diventa efficace in data 5/10/2022.
  - E' in corso di formazione il Piano Operativo.
- Per ulteriori informazioni si consiglia di rivolgersi all'ufficio comunale competente.
- Immobile inagibile dal 2005.
  - Sono presenti difformità riguardanti modifiche interne e che l'offerente aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cura e spese, alla regolarizzazione, qualora possibile.

## Identificazione dell'immobile

| DESTINAZIONE | TIPOLOGIA                | IDENTIFICAZIONE CATASTALE |         |        |            |            |              |
|--------------|--------------------------|---------------------------|---------|--------|------------|------------|--------------|
|              |                          | TIPO CATASTO              | SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | RENDITA CAT. |
| Altra        | parte Edificio Polifunz. | F                         |         | 27     | 236        | 601        | 7452,47      |

| UBICAZIONE |        |           |   |
|------------|--------|-----------|---|
| REGIONE    | COMUNE | PROVINCIA | INDIRIZZO                                   |
| Toscana    | Cecina | LI        | Via Il Risorgimento<br>Piazza della Libertà |

## Dati tecnici

| CATEGORIA CATASTALE | SUPERFICIE CATASTALE | SUPERFICIE COMMERCIALE | NUMERO VANI | BAGNI |
|---------------------|----------------------|------------------------|-------------|-------|
| B/4                 | Tot. 949 mq.         |                        | 3900 mc.    | 7     |

| BALCONI | TERRAZZI | LOGGE | LIVELLO DI PIANO | STATO MANUTENZIONE |
|---------|----------|-------|------------------|--------------------|
|         |          |       | S/1-T-1-2        | scadente           |

| STATO LOCATIVO          | CLASSE ENERGETICA | ID | SCADENZA |
|-------------------------|-------------------|----|----------|
| libero/occ.proprietario | non dovuto        |    |          |

### NOTE

- Presente una relazione di stima dell' Agenzia delle Entrate del 29/06/2023 per la determinazione del più probabile valore di mercato.
  - Il Piano Strutturale è stato definitivamente approvato in data 22/02/2024, efficace dal 17/05/2024. La variante semplificata della " scheda urbanistica D4", diventa efficace in data 5/10/2022.
  - E' in corso di formazione il Piano Operativo.
- Per ulteriori informazioni si consiglia di rivolgersi all'ufficio comunale competente.
- Immobile inagibile dal 2005.
  - Sono presenti difformità riguardanti modifiche interne e che l'offerente aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cura e spese, alla regolarizzazione, qualora possibile.

## Identificazione dell'immobile

| DESTINAZIONE | TIPOLOGIA                | IDENTIFICAZIONE CATASTALE |         |        |            |            |              |
|--------------|--------------------------|---------------------------|---------|--------|------------|------------|--------------|
|              |                          | TIPO CATASTO              | SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | RENDITA CAT. |
| Altra        | parte Edificio Polifunz. | F                         |         | 27     | 236        | 602        | 490,63       |

| UBICAZIONE |        |           |   |
|------------|--------|-----------|---|
| REGIONE    | COMUNE | PROVINCIA | INDIRIZZO                                   |
| Toscana    | Cecina | LI        | Via Il Risorgimento<br>Piazza della Libertà |

## Dati tecnici

| CATEGORIA CATASTALE | SUPERFICIE CATASTALE | SUPERFICIE COMMERCIALE | NUMERO VANI | BAGNI |
|---------------------|----------------------|------------------------|-------------|-------|
| A/2                 | Tot. 132 mq.         |                        | 5           | 1     |

| BALCONI | TERRAZZI | LOGGE | LIVELLO DI PIANO | STATO MANUTENZIONE |
|---------|----------|-------|------------------|--------------------|
|         | 140 mq.  |       | secondo          | scadente           |

| STATO LOCATIVO          | CLASSE ENERGETICA | ID | SCADENZA |
|-------------------------|-------------------|----|----------|
| libero/occ.proprietario | non dovuto        |    |          |

### NOTE

- Presente una relazione di stima dell' Agenzia delle Entrate del 29/06/2023 per la determinazione del più probabile valore di mercato.
  - Il Piano Strutturale è stato definitivamente approvato in data 22/02/2024, efficace dal 17/05/2024. La variante semplificata della " scheda urbanistica D4", diventa efficace in data 5/10/2022.
  - E' in corso di formazione il Piano Operativo.
- Per ulteriori informazioni si consiglia di rivolgersi all'ufficio comunale competente.
- Immobile inagibile dal 2005.
  - Sono presenti difformità riguardanti modifiche interne e che l'offerente aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cura e spese, alla regolarizzazione, qualora possibile.


## Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.

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

 CONDIZIONATORE

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

 ALLARME

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

 DOMOTICA

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

ALTRO

Impianti mancanti

## Pertinenze

 GARAGE

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

SUPERFICIE

 POSTO AUTO

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

SUPERFICIE

 CANTINA

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

SUPERFICIE

 SOFFITTA

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

SUPERFICIE


 AREA ESTERNA

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

SUPERFICIE

ALTRA

## Dotazioni condominiali

 ASCENSORE

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

 GIARDINO/AREA ESTERNA

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

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE

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

ALTRO

## Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO

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

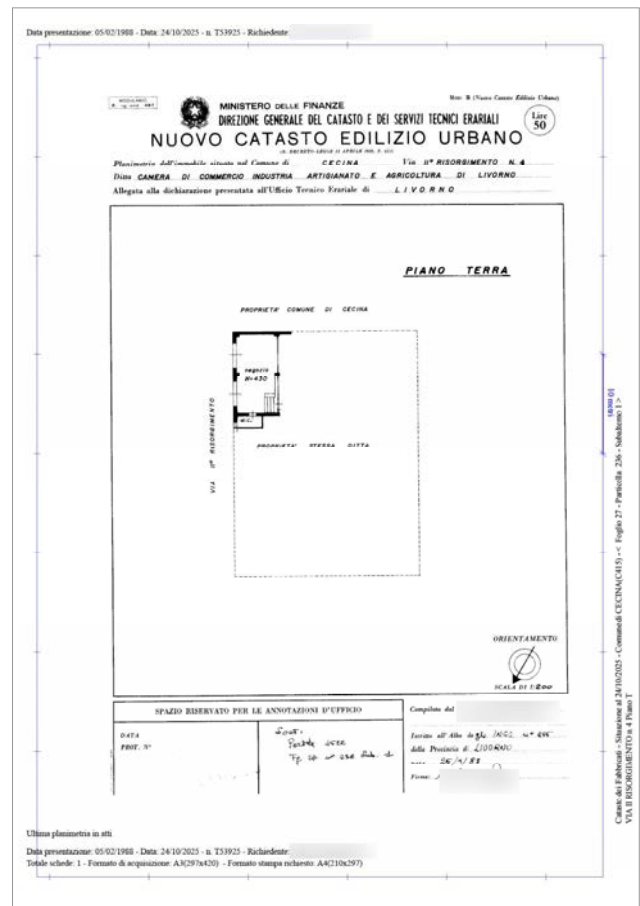
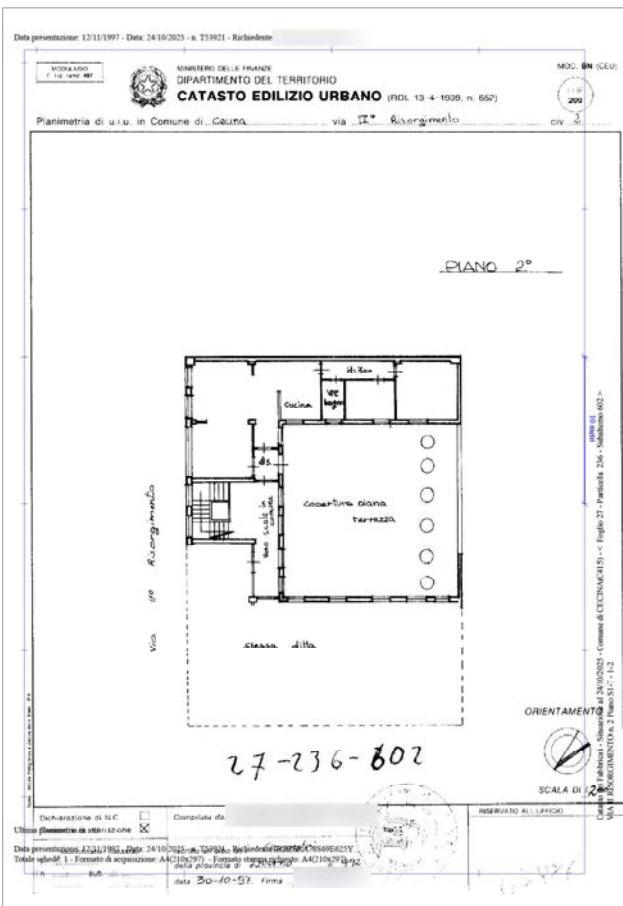
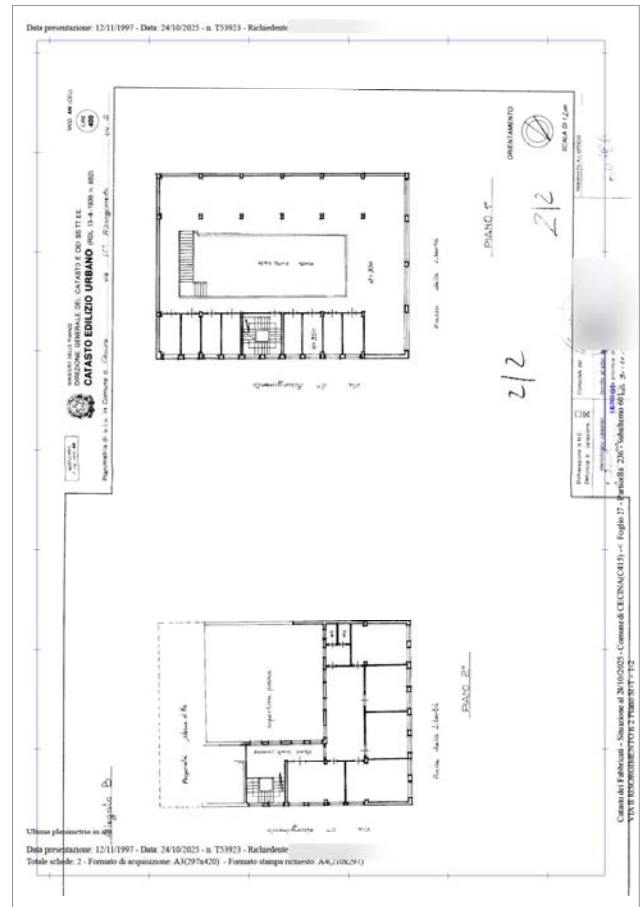
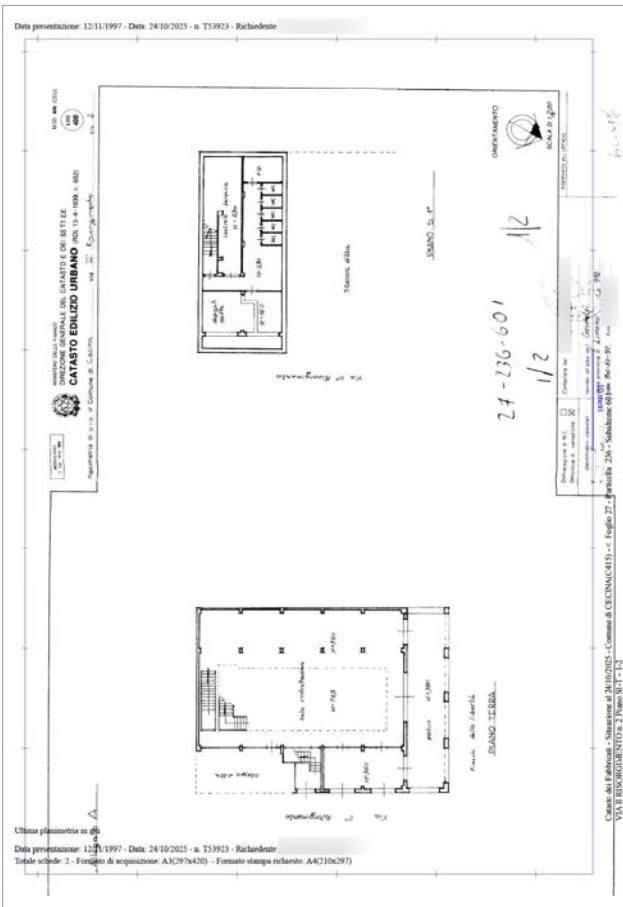
DOTAZIONE PARK

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

TRASPORTI PUBBLICI

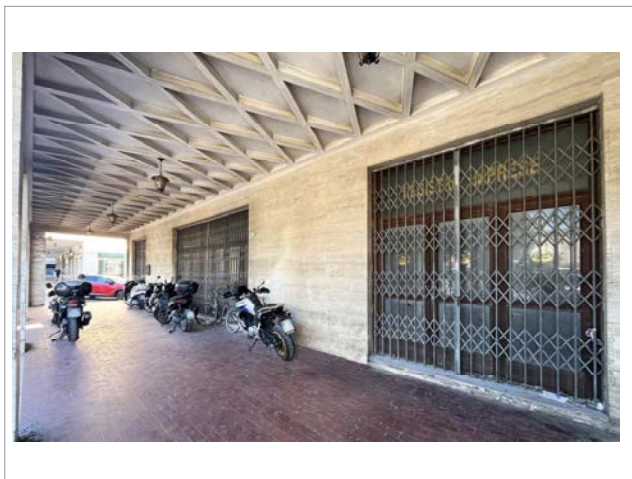
|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| SI                                  | NO                       |

ALTRO



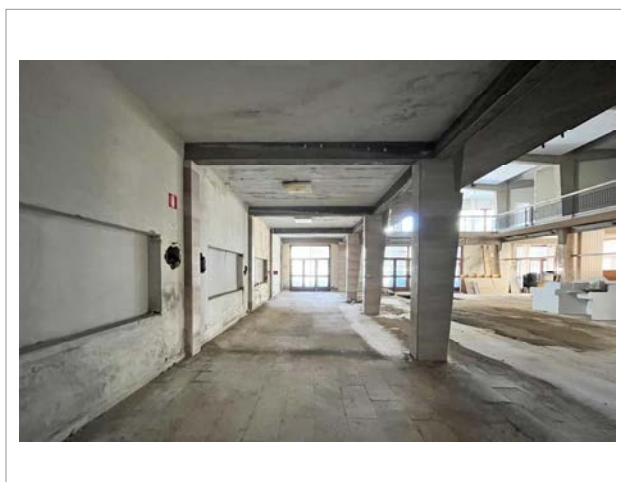
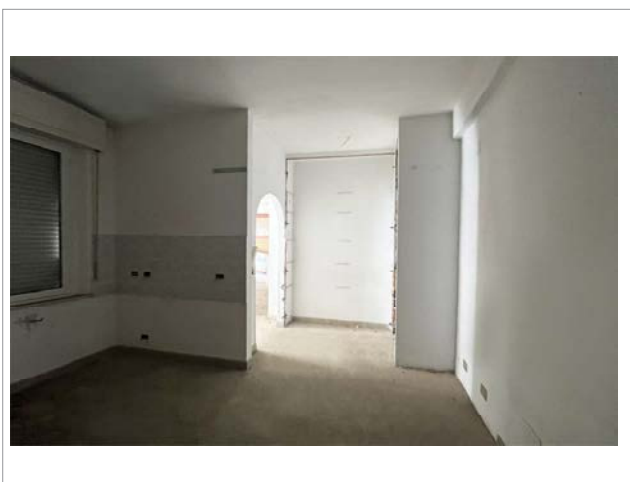
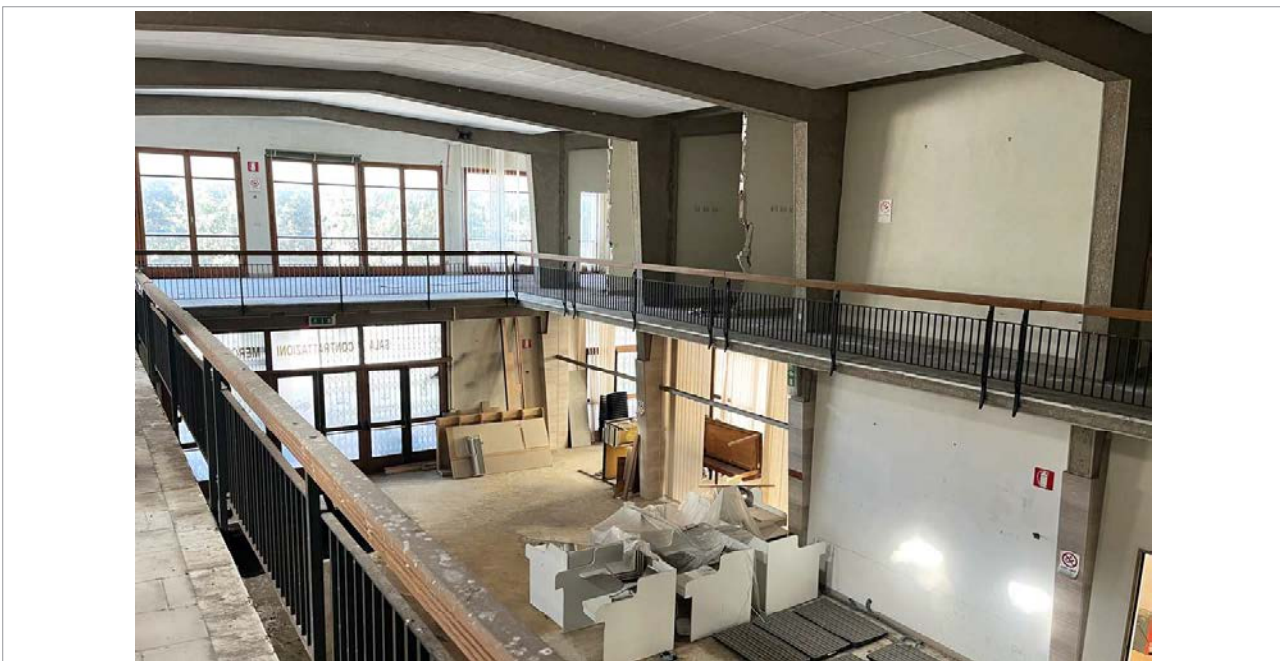
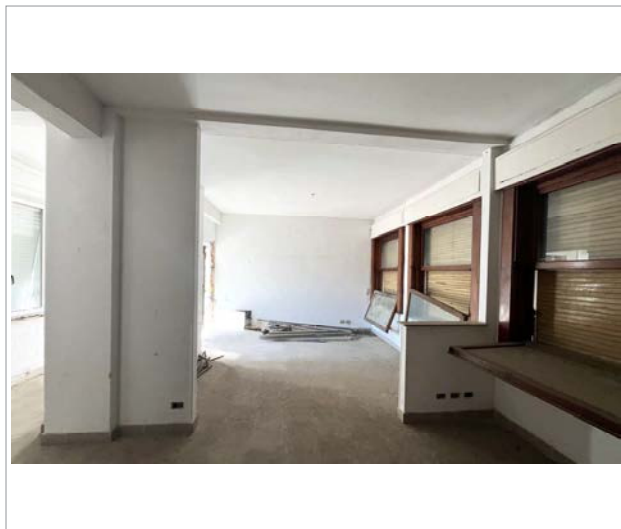
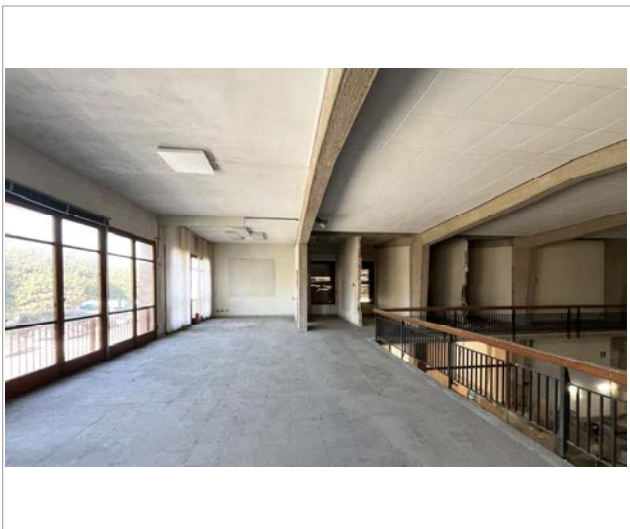
## ■ Galleria fotografica

 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*

