

REPORT IMMOBILIARE

N. 890/2025

FONDO COMMERCIALE
Via del Lavoro/Via del Testaio
Livorno (LI)

€ 140.000,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Ampio fondo ad uso commerciale situato al piano terra di un fabbricato di remota costruzione, tra Via del Lavoro e Via del Testaio. L'immobile vanta una superficie calpestabile complessiva di circa 160 mq ed è catastalmente suddiviso in cinque vani principali e locali accessori.

L'immobile si distingue per il suo notevole impatto visivo e per gli elementi architettonici che ne denotano l'antichità e il carattere: i soffitti sono particolarmente elevati e sono impreziositi da imponenti travi in legno a vista e caratteristiche arcate in mattoni rossi a tutto sesto. La pavimentazione interna è in cotto posato a spina di pesce e gli accessi presentano portoni e infissi in legno massello scuro. L'unità immobiliare è dotata di impianti di climatizzazione invernale ed estiva.

L'immobile si trova in una zona strategica, ben servita e facilmente accessibile a piedi e nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i principali servizi quotidiani, come banche, bancomat, uffici postali e scuole, oltre a numerosi ristoranti, trattorie e osterie.

Inserito nel cuore del tessuto urbano, l'immobile si trova a poca distanza da alcuni dei luoghi più suggestivi e rappresentativi della città labronica, come il quartiere Venezia e la Fortezza Nuova, con i caratteristici Fossi Medicei, e la centrale Via Grande con la vicina Piazza del Duomo, punti di riferimento di grande interesse storico e turistico. Grazie alla posizione e al contesto, il bene immobiliare si presta perfettamente per attività che vogliano coniugare funzionalità e immagine, come gallerie d'arte, studi professionali di ampia metratura, showroom o locali di ristorazione capaci di valorizzare l'atmosfera rustico-storica della zona.

MAPPA



Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE

Commerciale

TIPOLOGIA

Fondo Commerciale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
F		8	321	618	3540,52

UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Livorno	LI	Via del Lavoro/Via del Testaio

Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE

C/1

SUPERFICIE CATASTALE

Tot. 161 mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE

NUMERO VANI

150 mq.

BAGNI

4

BALCONI

TERRAZZI

LOGGE

LIVELLO DI PIANO

terra

STATO MANUTENZIONE

discreto/buono

STATO LOCATIVO

libero/occ.proprietario

CLASSE ENERGETICA

E

ID

081-2016

SCADENZA

19/09/2026

NOTE

- APE, Codice Identificativo completo: 081-2016_BRNLSS83M09L833X del 19/09/2016
- Pratiche edilizie come indicato dalla relazione allegata al Decreto di Trasferimento:
D.I.A. prot. n. 51956 del 12/07/2005
D.I.A. in Variante prot. n. 48631 del 19/06/2006 per fusione
- Le risposdenze edilizia e catastale dovranno essere accertate a cura del proprietario prima del rogito, come anche la sussistenza dell' agibilità.

Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.



SI



NO

 CONDIZIONATORE



SI



NO

 ALLARME



SI



NO

 DOMOTICA



SI



NO

ALTRO

impianto a pompe di calore con unità esterne e split negli ambienti interni

Pertinenze

 GARAGE



SI



NO

SUPERFICIE

 POSTO AUTO



SI



NO

SUPERFICIE

 CANTINA



SI



NO

SUPERFICIE

 SOFFITTA



SI



NO

SUPERFICIE

 AREA ESTERNA



SI



NO

SUPERFICIE

chiostra mq. 6,5

ALTRA

Dotazioni condominiali

 ASCENSORE



SI



NO

 GIARDINO/AREA ESTERNA



SI



NO

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE



SI



NO

ALTRO

Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO



SI



NO

DOTAZIONE PARK



SI



NO

TRASPORTI PUBBLICI



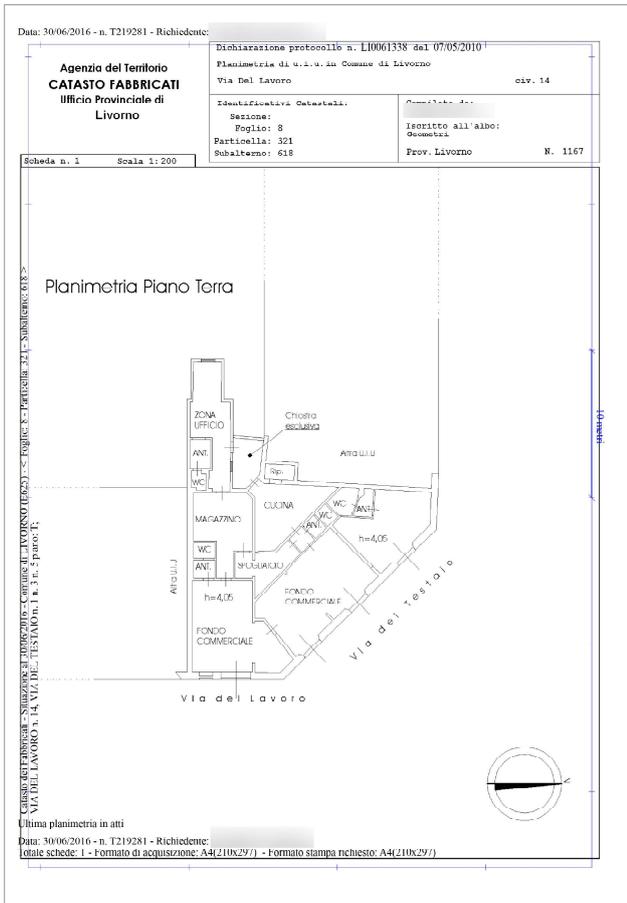
SI



NO

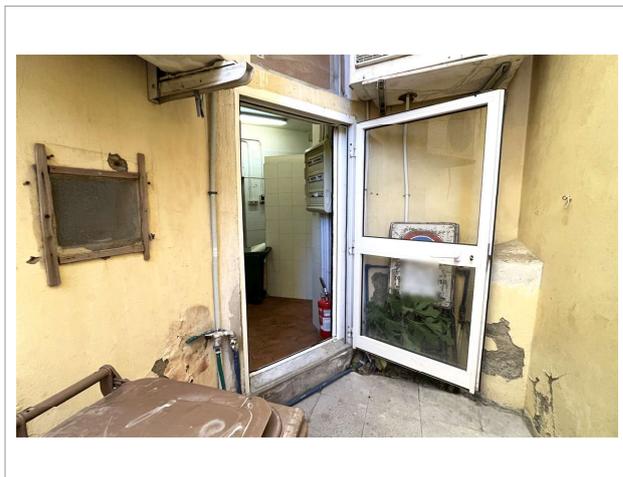
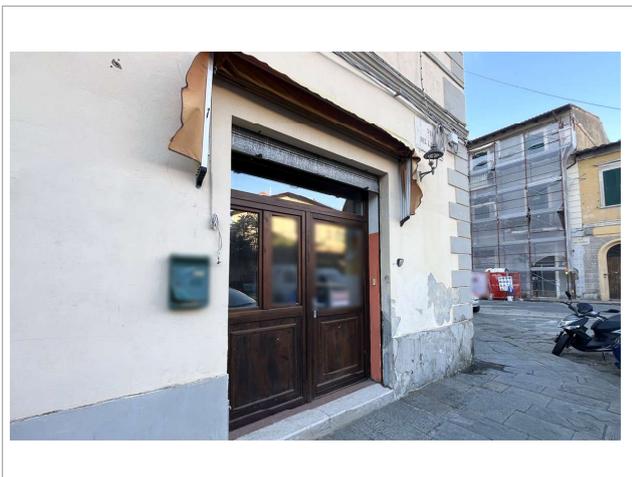
ALTRO

 PLANIMETRIE



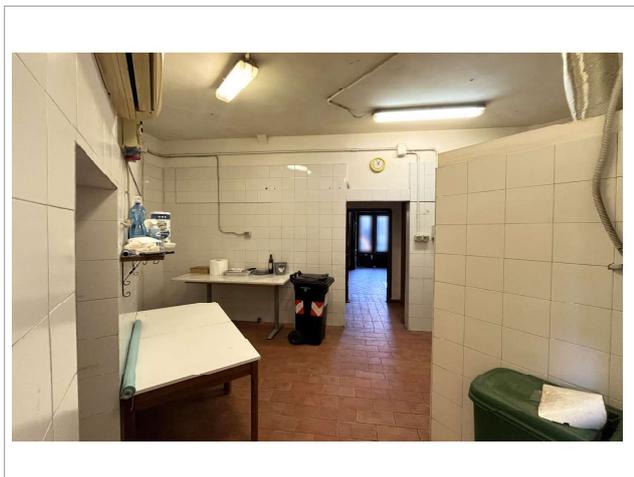
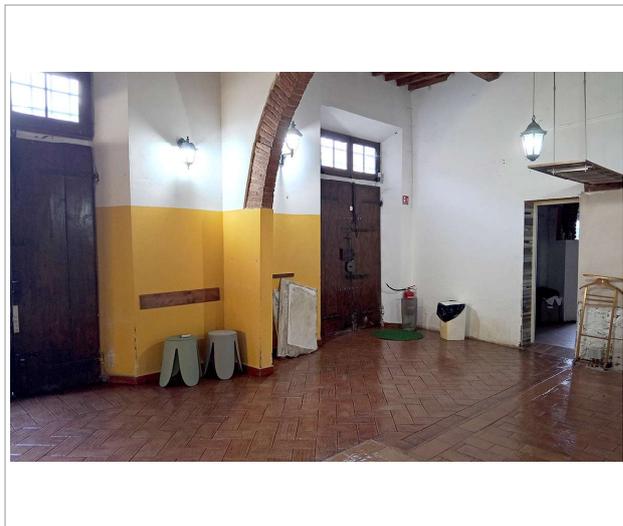
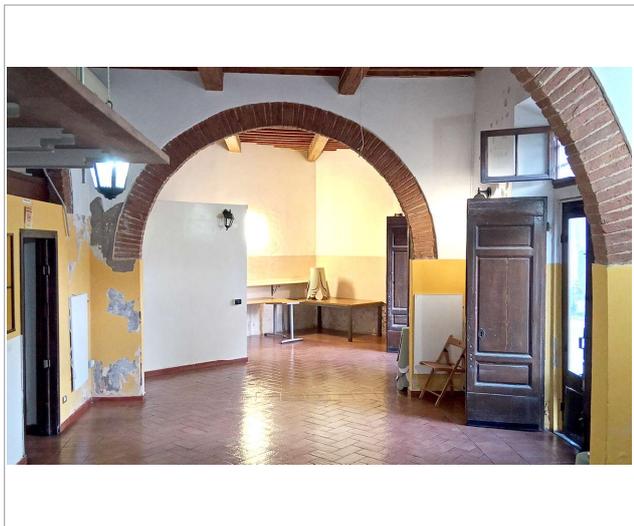
■ Galleria fotografica

 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
www.reteaste.it

Seguici su

