

REPORT IMMOBILIARE

ATP 984

UFFICIO DIREZIONALE
Via dell'Indipendenza- LIVORNO

€ 220.000,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Livorno – Ufficio direzionale di 565 mq

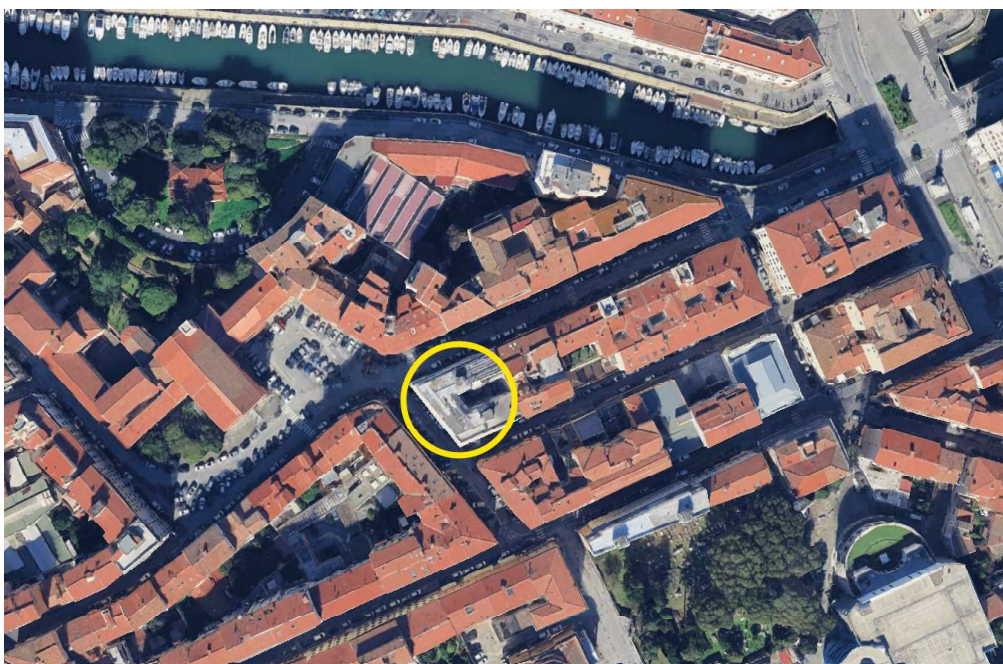
In una delle zone più strategiche e ad alta visibilità di Livorno, proponiamo un ufficio direzionale di oltre 565 mq, situato interamente al piano terra e caratterizzato da ampie vetrine fronte strada che garantiscono un'eccellente esposizione e un forte impatto visivo.

La proprietà si distingue per gli spazi generosi, la luminosità naturale e la grande versatilità degli ambienti, caratteristiche che la rendono ideale per molteplici destinazioni d'uso: uffici associati, studi professionali, centri medici, showroom, istituti di credito, palestre, poli formativi o spazi di co-working.

Il cuore dell'immobile è rappresentato da un grande salone open space di oltre 340 mq, valorizzato da una lunga vetrata che assicura luce naturale durante tutta la giornata. Un ambiente ampio e facilmente personalizzabile, perfetto per accogliere il pubblico o organizzare grandi aree operative. Accanto alla zona principale troviamo un'area direzionale ben separata, composta da quattro uffici indipendenti di ampia metratura, alcuni dei quali raggiungono circa 40 mq, oltre a tre locali accessori utilizzabili come archivi, magazzini o sale riunioni. Completano la proprietà un blocco servizi con antibagno e doppi servizi igienici, oltre a disimpegni che garantiscono un collegamento funzionale tra le diverse aree.

Una soluzione rara sul mercato livornese, ideale per chi desidera una sede di rappresentanza ampia, luminosa e altamente visibile, in una posizione strategica della città.

MAPPA



Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
		TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
Commerciale		F		25	990	608	7313,03

UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Livorno	LI	Via dell'Indipendenza

Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	UFFICIO	BAGNI
D/8	615	615 mq L ● N	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	4

ALTEZZA INTERNA	STATO MANUTENZIONE	STATO LOCATIVO
> di 6,00 mt <input checked="" type="radio"/> < di 6,00 mt	scadente	libero

CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
G	0001024104	28/04/2036

NOTE

Come risulta da relazione di conformità del 15/05/2026, l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi: -licenza edilizia n° 370 del 07/09/1962; - certificato di abitabilità nr. 165 del 7/11/1964; - concessione in sanatoria nr. 902351 del 02/06/1993; - DIA prot. n° 15072 del 2001; - DIA prot n° 92160 del 2008; -CILA-TARDIVA prot. n° 157408 del 12/10/2021; -SCIA in alternativa a PdC prot. n°132352 del 13/10/2022; - Comunicazione di fine lavori prot. n° 020076 del 09/02/2023.

A seguito del frazionamento del 2022, allo stato attuale l'immobile risulta sprovvisto o provvisto solo parzialmente dei vari impianti tecnologici, pertanto finché non sarà realizzato un nuovo intervento edilizio che ne andrà a completare e/o definire le varie dotazioni impiantistiche con le relative certificazioni e/o progetti previsti per legge, non sarà possibile attestarne l'agibilità. Sarà, inoltre, onere della parte acquirente, una volta effettuati i lavori di completamento, eseguire le prove acustiche di legge per poi depositare l'attestazione di agibilità in modalità tardiva, comprensiva quindi del pagamento della sanzione prevista per il deposito oltre i 15 giorni dalla fine dei lavori della pratica di frazionamento e cambio d'uso.

E' presente la relazione di conformità dell'immobile datata 15/05/2026.

Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO

SI NO

 CONDIZIONATORE

SI NO

 ALLARME

SI NO

 DOMOTICA

SI NO

ALTRO

Dettaglio superfici

 SUPERFICIE PRINCIPALE

 SUPERFICIE ACCESSORI

DEP./MAG.

SOPPALCO

SPOGLIATOI

AREA ESTERNA

SI NO

SI NO

SI NO

SI NO

SI NO

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

ALTRO

Dotazioni *(vedi sommario tecnico)*

CARRO PONTE

SI NO

PIANO CARICO

SI NO

FOTOVOLTAICO

SI NO

SOLLEVAMENTO PERSONE

SI NO

PESA

SI NO

Fattori posizione

VIABILITÀ D'ACCESSO

SI NO

DOTAZIONE PARK

SI NO

TRASPORTI PUBBLICI

SI NO

ALTRO

sono presenti parcheggi a pagamento.

Presso la P.zza Cavour più linee di collegamento di mezzi pubblici con varie zone della città

 PLANIMETRIE

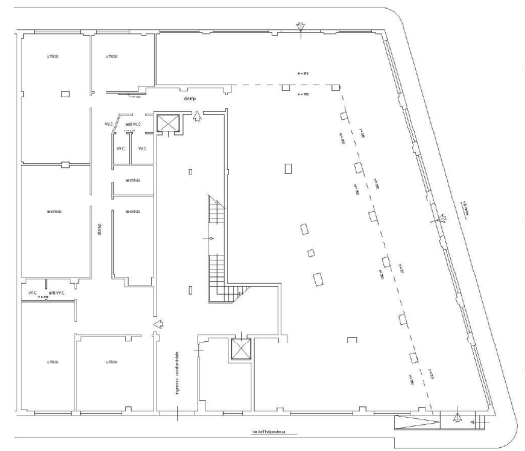
Date: 28/04/2026 - n. T23345 - Richiedi

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI ufficio provinciale di Livorno	Dichiarazione protocollo n. LI0067798 del 25/11/2022	
	Comune di Livorno	
	Indipendenza	cat. 71-73
	Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione:	Foglio: 25	Iscritto all'albo:
Particella: 990	Subalterno: 608	Geometri
Prov. Livorno	N. 1189	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

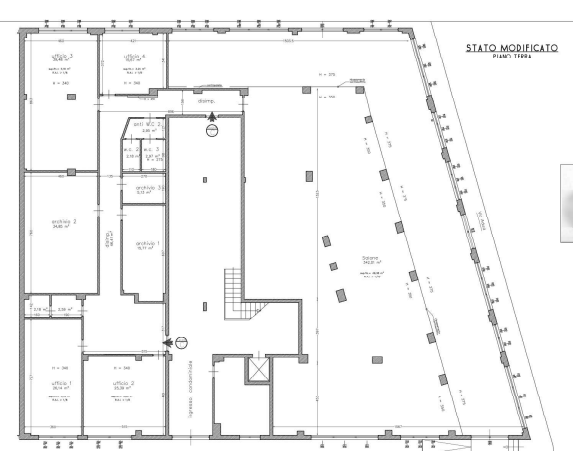
Piano Terra
11-90

Allegato 3





Comune di Livorno - Situazione al 28/04/2026 - Comune di LIVORNO (62) - < Foglio 25 - Particella 990 - Subalterno 608 >
 VIA DELLE INDUSTRIE/20/21 - 57131 Pisa

Ultima planimetria in atti
 Data: 28/04/2026 - n. T23345 - Richiedi
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



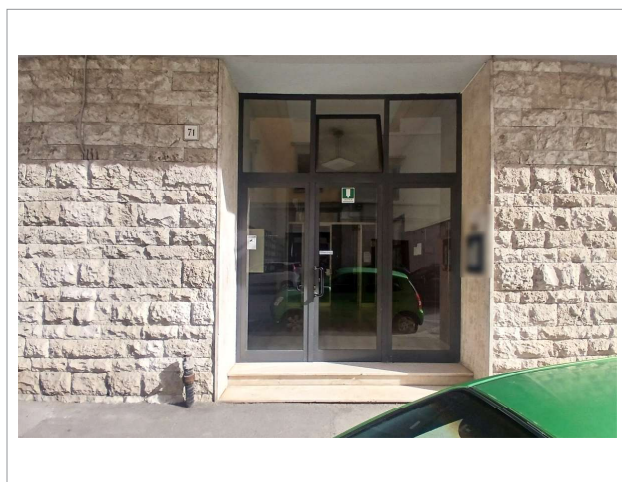
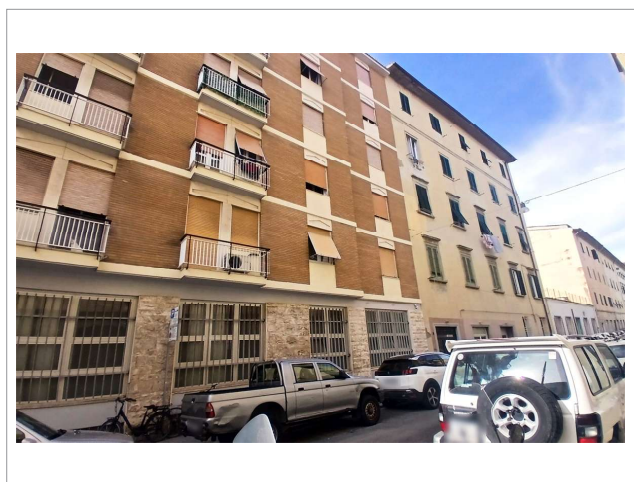
STATO MODIFICATO
Piano Terra



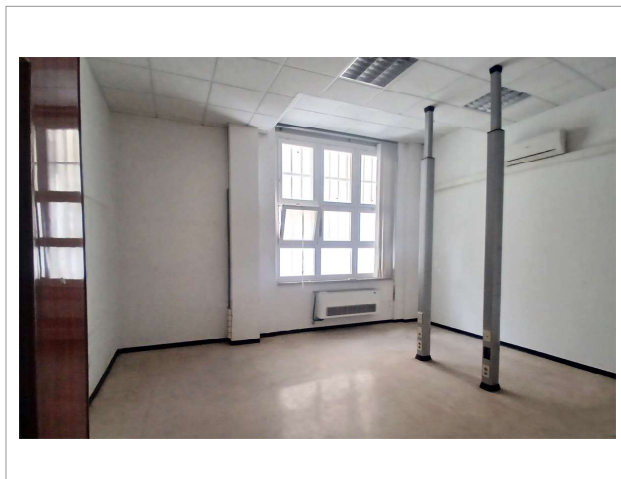
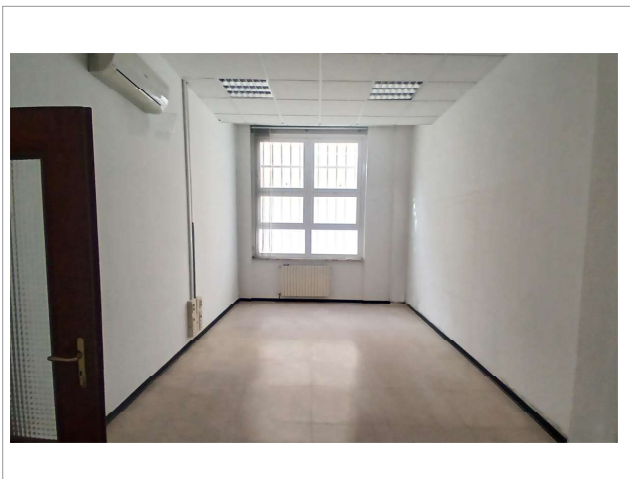
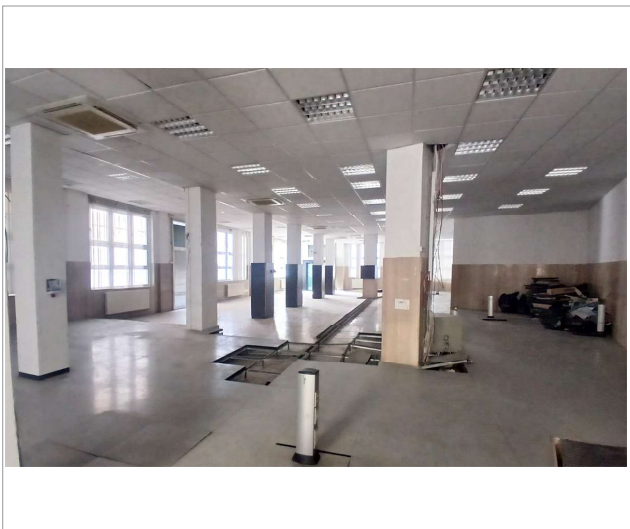
■ Galleria fotografica

 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; 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto 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 se 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.

SUPERFICIE COMMERCIALE: indica la somma tra le superfici lorde dell'unità immobiliare e quelle degli accessori indiretti o delle pertinenze per il proprio rapporto mercantile (variabile caso per caso – in via principale vengono adottati quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazione – SIM); in alcune realtà territoriali viene utilizzata la superficie netta anziché quella lorda. Tale circostanza viene specificata nel riquadro adiacente.

UFFICIO: indica la presenza o meno di una zona ad uso uffici quale zona specifica o accessorio autonomo dell'unità immobiliare principale.

BAGNI: fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori. **ALTEZZA INTERNA:** informa sull'altezza dell'unità immobiliare principale per indicare la eventuale possibilità di sfruttare il bene creando un ulteriore livello interno mediante un soppalco o similare.

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 LOCATIVO: 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: E' 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 per la destinazione di appartenenza

DETTAGLIO SUPERFICI: fornisce il dettaglio delle superfici, dell'unità principale e degli accessori, se presenti; la superficie di riferimento può essere netta o lorda secondo gli usi della realtà territoriale di ubicazione del bene, specificata nell'apposito campo adiacente all'indicazione della superficie commerciale.

DOTAZIONI: se presenti indica alcune principali dotazioni che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare della destinazione di appartenenza del bene.

FATTORI POSIZIONE: informa su alcune caratteristiche della zona di ubicazione dell'immobile. La viabilità di accesso è relativa alla presenza o meno di strade agevolmente percorribili e scorrevoli in funzione della destinazione dell'immobile. La dotazione di parcheggi indica la facilità di trovare aree di sosta per i mezzi di trasporto. Il dato sui trasporti pubblici fornisce informazioni circa la presenza nelle vicinanze di passaggio e fermata di linee di mezzi pubblici. Possono essere indicati altri fattori a giudizio del redattore.



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

Seguici su

