

INAIL

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA REGIONALE VENETO

COMUNE DI PADOVA
UNITA' IMMOBILIARE DI
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 4
SCALA A PIANO 5° INT. 8
FOGLIO 89 MAPPALE 240 SUB 11

RELAZIONE DI STIMA



settembre 2014

Il tecnico della CTR Veneto
Manuel De Rossi

SOMMARIO

A. ASPETTI GENERALI

A.1 Estremi incarico ricevuto

A.2 Scopo della valutazione

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

B.3 - Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.4 - Anno di costruzione/ristrutturazione

B.5 - Stato manutentivo

B.6 - Stato locativo

B.7 - Consistenze

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C.1 - Proprietà

C.2 - Situazione urbanistica

C.3 - Situazione catastale

C.4 - Classe energetica

C.5 - Conformità a norme tecniche

C.6 - Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

F. ALLEGATI

A. ASPETTI GENERALI

A1 - Estremi incarico ricevuto

Il sottoscritto **geom. Manuel De Rossi**, dipendente INAIL in ruolo presso la Consulenza Tecnica Regionale per il Veneto, è stato incaricato in data 28.08.2014 dal Direttore Regionale dell'INAIL Direzione Regionale per il Veneto, di redigere la stima dell'immobile di proprietà dell'INAIL sito in **Padova (PD), via Martiri della Libertà n. 4, scala A, piano 5° int. 8**. Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 1 settembre 2014.

A2 - Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è la vendita tramite procedura d'asta dell'unità immobiliare in esame.

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)

Indirizzo

L'unità immobiliare è ubicata nell'edificio a prevalente destinazione residenziale in via Martiri della Libertà, al civ. 4 scala A piano 5° int. 8.

Contesto urbano territoriale

L'edificio è situato nel centro storico del Comune di Padova adiacente a piazza Insurrezione, in prossimità di piazza Garibaldi e di piazza della Frutta, nonché a 500 mt da piazza Delle Erbe ed a circa 1,5 km da Prato della Valle.

Collegamenti di trasporto pubblico

La zona è servita dal servizio pubblico cittadino di autobus e tram ed è situata a circa 1 km dalla stazione ferroviaria.

Insedimenti limitrofi

Nella zona sono presenti altri edifici a destinazione d'uso residenziale, terziaria e commerciale, nonché uffici pubblici. Particolari edifici nelle vicinanze sono: l'Università degli studi di Padova, l'INPS, il parco pubblico comunale denominato Giardino dell'Arena in cui è ubicata la Cappella degli Scrovegni che ospita il celeberrimo ciclo di affreschi di Giotto.

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

Conformazione piano volumetrica

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un complesso edilizio costituito da n. 4 corpi di fabbrica in elevazione, in cui quelli centrali con tipologia a torre, mentre quelli laterali si articolano verso via San Fermo su 4 piani fuori terra e verso Piazza Indipendenza su 2 piani fuori terra; tutti i corpi di fabbrica, a prevalente destinazione d'uso residenziale, sono collegati fra loro al piano terra e al piano primo. Il primo piano e parte del piano terra è utilizzato dall'Università degli studi di Padova.

Il corpo di fabbrica in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su numero 8 piani fuori terra collegati da ascensore condominiale, un piano interrato in cui sono ubicati magazzini di pertinenza dei

locali del complesso immobiliare ed alcuni garage, ed un piano in copertura praticabile in cui sono ubicati alcuni locali condominiali, la centrale termica e locali lavanderia.

Nel complesso immobiliare è presente un cortile interno condominiale, in piccola parte sistemato a verde, con accesso da via Martiri della Libertà, tramite cancello metallico ad apertura manuale.

Descrizione locali unità immobiliare

L'unità abitativa, sita al 5° piano, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio, poggiatesta, terrazzo coperto, cantina al piano interrato.

B.3 - Principali caratteristiche costruttive e di finitura

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante di pilastri e travi di collegamento in cemento armato.
- Chiusure verticali opache in murature di laterizio, internamente intonacate a civile ed esternamente rivestite in materiale lapideo ai piani inferiori e tinteggiate ai piani superiori.
- Solai in latero – cemento.
- Copertura piana praticabile in lastroni di ghiaino lavato.
- Porte di ingresso ai vani scala in alluminio anodizzato.
- Vani scala pavimentati e rivestiti in marmo Botticino.
- Pavimenti dei box auto in cemento liscio.
- Serramenti dei box auto costituiti da serrande in ferro.
- Porte delle cantine al piano interrato in legno verniciato.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Componenti edilizie

- Partizioni interne in laterizio.
- Finiture: portoncino ingresso in legno non blindato, porte interne in legno verniciato chiaro, infissi esterni in legno verniciato a smalto chiaro, serramenti con vetri singoli, avvolgibili in legno.
- Pavimenti: palladiana, veneziana, parquet, marmette in graniglia, piastrelle ceramiche.
- Intonaco a civile (tempera chiara o idropittura).
- Rivestimenti in piastrelle ceramiche (cucina e bagno).

Impianti elettrici e speciali

- Impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione con successiva installazione di interruttori differenziali nella zona ingresso dell'appartamento.
- Il contatore è posizionato all'interno di spazi condominiali, alla base del vano scala nel piano interrato.
- E' presente un impianto citofonico.

Impianto di riscaldamento

- Impianto di riscaldamento centralizzato, con caldaia condominiale a metano ubicata al piano di copertura e linee esterne di adduzione del gas per tutte le unità immobiliari con prolungamento della linea di adduzione del gas all'interno dell'unità immobiliare.

Impianto di condizionamento

- Non esistente.

Impianto acqua calda

- Boiler elettrico.

Impianto idrico sanitario

- Numero 1 bagno (in totale 4 sanitari: lavabo, vasca da bagno, bidet, water).

B.4 - Anno di costruzione/ristrutturazione

La costruzione dell'edificio risale al **1960** (l'abitabilità è del **16/05/1961**) e non risultano interventi di ristrutturazione successivi. Nel **1992** sono state condonate le verande di altre unità immobiliari dell'edificio.

B.5 - Stato manutentivo

- Il fabbricato presenta uno stato di manutenzione generale mediocre e non risulta che siano stati eseguiti, sin dalla costruzione, interventi sulle parti strutturali dell'edificio.

Per le componenti edili del fabbricato si evidenzia che nel corso degli anni sono stati effettuati solo interventi di ordinaria manutenzione.

Per le parti impiantistiche del fabbricato si rileva che è stato rifatto l'impianto centralizzato di riscaldamento (realizzazione di nuova centrale termica condominiale a metano in copertura), sono stati fatti lavori di manutenzione straordinaria agli ascensori delle scale D e C, sono state realizzate nei vani scala le montanti dell'impianto elettrico dai contatori del piano interrato agli interruttori differenziali nell'ingresso delle varie unità immobiliari. In particolare, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, oltre alla nuova centrale termica in copertura, sono state rifatte anche le linee esterne di adduzione del gas, con successivo prolungamento delle stesse all'interno di quasi tutte le unità immobiliari.

Allo stato attuale si rende necessario almeno il completamento delle lavorazioni e delle misure finalizzate alla prevenzione incendi per le attività soggette.

- L'unità immobiliare oggetto della stima presenta uno stato di conservazione mediocre, con impianti e finiture dell'epoca di costruzione. E' stato realizzato il prolungamento della linea esterna di adduzione del gas proveniente dalla nuova centrale termica.

Non risultano interventi per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89.

Oltre alle normali manutenzioni di ripristino locativo, come tinteggiature e sistemazione o sostituzione di alcuni componenti per vetustà e/o non corretto funzionamento, si rendono necessari almeno i seguenti ulteriori interventi manutentivi o di adeguamento impiantistico:

- Adeguamento impianto elettrico.
- Sostituzione degli avvolgibili non più funzionali e degradati.
- Eventuale rifacimento degli impianti idrici sanitari per i quali non è stato possibile accertare il reale grado di funzionamento

B.6 - Stato locativo

L'unità immobiliare oggetto della stima è attualmente occupata senza titolo.

B.7 - Consistenze delle unità immobiliari

La consistenza della superficie commerciale è stata ricavata da rilevazioni riportate su file in formato cad, confrontando i dati con quelli riportati nella scheda di rilevazione dell'unità immobiliare compilata dall'Agenzia del Territorio in occasione delle valutazioni effettuate per conto della S.C.I.P.

La superficie commerciale viene determinata considerando la consistenza delle parti in proprietà esclusiva in conformità alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e risulta essere quella della seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Totale superficie commerciale</i>
Appartamento	98,60	1	98,60
Terrazzi / balconi per superfici fino 25 mq.	19,95	0,30	5,99
Terrazzi / balconi per sup. eccedente i 25 mq.	0,00	0,10	0,00
Cantina interrata	7,00	0,25	1,75
Superficie omogeneizzata appartamento			106,34

Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C.1 - Proprietà

Atto di provenienza: Compravendita del 29/01/1941 rep. 33589 - 1305

Regolamento di condominio: E' reperibile una bozza del regolamento di condominio non ancora approvata, come da informazione acquisita dall'Amministratore condominiale..

C.2 - Situazione urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica: Edificio ricadente in Centro Storico - Destinazione d'uso Residenziale, Commerciale, Turistica ed Artigianale disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione – Modalità di attuazione degli interventi riferita all'Unità di Piano di Classe E disciplinata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Permesso di costruzione: 28/07/1958 Reg. n. 490 Prot. n. 13504; 07/12/1960 Reg. n. 1094 Prot. n. 25493.

Abitabilità: 16/05/1961 Reg. n. 716 Prot. n. 40655.

Condoni edilizi: Concessione condono verande del 09/04/1992 Reg. n. 0007723 Prot. n. 13963 riferita ad altre unità immobiliari dello stesso edificio.

C.3 - Situazione catastale

L'unità immobiliare è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Padova così come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	consistenza	Rendita
--	89	240	11	A/2	4	6 vani	Euro 1.626,84

Dagli accertamenti effettuati dai tecnici della Consulenza Tecnica Regionale dell'INAIL per il Veneto, con sopralluogo e visure degli atti informatizzati presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), effettuate tramite "SISTER", si evince la conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto della stima.

C.4 - Classe energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), avente validità decennale, è stato rilasciato dalla Società EN – SIT s.r.l., via Regione Siciliana 25 Enna, ed è stato redatto dall'ing. Diego Leanza in data 18/09/2014; dall'APE risulta che l'abitazione è in Classe **G**.

C.5 - Conformità a norme tecniche

Sussistono agli atti documenti comprovanti la legittimità edificatoria.

Per quanto riguarda la conformità alle norme tecnico edilizie dell'immobile oggetto di stima, si segnala quanto segue:

Normativa sismica: classificazione sismica Comune di Padova = 4 (come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003); l'edificio in oggetto è stato edificato all'epoca in cui il comune di Padova non era considerato zona a rischio sismico.

Requisiti acustici passivi: non risulta agli atti alcuna certificazione in merito alle requisiti acustici dei componenti strutturali.

Prevenzione incendi: Certificato di Prevenzione Incendi da acquisire.

Conformità impianti: realizzazione impianti prima della L.46/90. E' stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte redatta ai sensi della legge 46/90 rilasciata dalla ditta che ha installato la caldaia a gas metano. Non è reperibile alcuna certificazione di altri impianti e componenti.

Contenimento dei consumi energetici: poiché dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta che l'abitazione è in Classe G, sono possibili dei miglioramenti ottenibili essenzialmente con i seguenti principali interventi:

- miglioramento della coibentazione dei rivestimenti esterni;
- sostituzione degli infissi.

C.6 - Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

In merito al rilievo geometrico e fotografico si rimanda agli allegati alla presente relazione di stima.

D. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per la determinazione del valore più probabile di mercato da attribuire all'immobile in argomento, poiché nella zona in esame è stata riscontrata una sufficiente offerta di vendita di beni assimilabili, è stato utilizzato il **metodo sintetico-comparativo** basato sulla comparazione diretta, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona, dei quali si conoscono i prezzi di mercato assunti indirettamente da pubblicazioni specialistiche oppure direttamente presso agenzie immobiliari locali.

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Offerte rilevate nel mercato immobiliare relative ad immobili aventi caratteristiche similari:

Sono state eseguite indagini di mercato assumendo informazioni sia presso operatori commerciali locali, sia attraverso siti web in cui sono pubblicate offerte di beni ubicati nella stessa zona, o limitrofa, comparabili a quello in esame, attraverso le quali è stato possibile rilevare le seguenti offerte, riferite alle superfici lorde e cioè comprendenti i muri perimetrali e la metà dei muri di confine:

Num. rif.	Fonte	Descrizione offerta	Prezzo in Euro	Sup. commerciale Lorda in mq
1	Visentin Immobiliare Via Cernaia 66 Padova	Piazza Insurrezione, piano alto, ascensore, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, lavanderia, ripostiglio, cantina, possibilità posto auto esterno.	370.000,00	140
2	Idea Casa Immobiliare Via dei Savonarola 210 Padova	Piazzetta Conciapelli, piano alto con ascensore, ristrutturato, climatizzato, due ingressi, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, poggiolo verandato, ripostiglio, soffitta.	350.000,00	140
3	Millimetro Immobiliare Piazza dei Frutti 41 Padova	Centro storico, piano alto con ascensore, ingresso, soggiorno, cottura, una camera, bagno, terrazzo.	220.000,00	75
4	EUR Duomo Immobiliare Via degli Obizzi 15 Padova	Piazza Insurrezione, piano alto con ascensore, ristrutturato, climatizzato, ingresso, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, guardaroba, due bagni, terrazzo, cantina, posto auto.	595.000,00	180
5	Immobiliare Paola V Via del Vescovado 41 Padova	Centro storico, piano alto con ascensore, ristrutturato, ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, due camere, bagno, poggiolo.	200.000,00	80

I suddetti valori acquisiti dall'indagine come offerte di mercato sono da intendersi quali richieste a base di trattativa la quale, come riferito da numerosi operatori immobiliari, solitamente viene conclusa con un abbattimento medio del 10% circa rispetto al prezzo richiesto.

Si ottengono pertanto i valori di seguito riportati:

Num. rif.	Prezzo totale offerto in Euro	mq offerti	Prezzo unitario offerto Euro/mq	Coefficiente di riduzione	Prezzo unitario ridotto Euro/mq
1	370.000,00	140	2.642,86	0,9	2.378,57
2	350.000,00	140	2.500,00	0,9	2.250,00
3	220.000,00	75	2.933,33	0,9	2.640,00

4	595.000,00	180	3.305,56	0,9	2.975,00
5	200.000,00	80	2.500,00	0,9	2.250,00

Dati acquisiti da pubblicazioni specialistiche:

Sono state eseguite indagini indirette di mercato consultando siti web specializzati che pubblicano banche dati relative alle quotazioni dei valori immobiliari della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, sia assumendo informazioni presso operatori commerciali locali in merito alle oscillazioni dei prezzi di mercato della zona in esame, ottenendo i seguenti valori significativi:

- Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari più recenti dell'**OMI dell'Agenzia del Territorio**, pubblicata su Internet nell'anno 2013, 2° semestre, per il Comune di Padova, in Zona Centrale B2, i prezzi indicati per le abitazioni civili con stato manutentivo "Normale" variano da un minimo di 2.400,00 €/mq a un massimo di 3.300,00 €/mq. In relazione alle caratteristiche ed allo stato d'uso dell'immobile e sentita l'Agenzia del Territorio di Padova, si assume il prezzo minimo.
- Da un estratto della pubblicazione "**Consulente Immobiliare**" n. 954-2014 con le quotazioni di mercato della primavera 2014, per la città di Padova, in relazione alle caratteristiche e stato d'uso dell'immobile, si assume il valore di 4.700,00 €/mq. riportato per le abitazioni "nuove" in zona "centro" moltiplicato per il coefficiente di età qualità e stato di manutenzione pari a 0,60 (corrispondente ad un'età dell'edificio compresa fra 41 e 60 anni, di tipo medio in stato mediocre).
- Da un estratto della pubblicazione "**Osservatorio immobiliare – Regione Veneto**" della **FIAIP** con le quotazioni del 2013, per la città di Padova in zona Centro storico, i prezzi indicati per abitazioni in buono stato variano da un minimo di 2.360,00 €/mq a un massimo di 3.060,00 €/mq. In relazione alle caratteristiche ed allo stato d'uso dell'immobile, e sulla base delle interviste con operatori locali nel settore del mercato immobiliare, si assume il prezzo minimo indicato.

Si ottengo pertanto i valori di seguito riportati:

Rif.	Fonte	Prezzo min. abitazioni Stato normale Zona B2 €/mq	Prezzo max. abitazioni Stato normale Zona B2 €/mq	Prezzo assunto €/mq
1	OMI – Agenzia del Territorio	2.400,00	3.300,00	2.400,00
Rif.	Fonte	Prezzo abitazioni nuove Zona Centro €/mq	Coefficiente Età, qualità, stato	Prezzo assunto €/mq
2	Consulente Immobiliare	4.700,00	0,60	2.820,00
Rif.	Fonte	Prezzo min. abitazioni Stato buono Zona Centro storico €/mq	Prezzo max. abitazioni Stato buono Zona Centro storico €/mq	Prezzo assunto €/mq
3	Osservatorio Immobiliare FIAIP	2.360,00	3.060,00	2.360,00

Determinazione del valore del prezzo unitario con il metodo "sintetico comparativo"

Il prezzo di mercato da prendere a base della stima eseguita con il metodo "sintetico-comparativo" viene determinato dalla media complessiva dei valori trovati attraverso le suddette indagini dirette ed indirette. Attribuendo lo stesso "peso" ai suddetti valori si ottiene il seguente **Valore medio del prezzo unitario** di abitazioni similari nella zona in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame:

$$(2.378,57+2.250,00+2.640,00+2.975,00+2.250,00+2.400,00+2.820,00+2.360,00) / 8 = \mathbf{2.509,20 \text{ €/mq}}$$

Per ottenere il valore medio unitario caratteristico dell'abitazione che tiene conto del grado di apprezzamento da parte del mercato immobiliare e delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare stessa, il valore medio del prezzo unitario come sopra determinato viene riparametrato facendo riferimento ai seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente di orientamento Ko

Valuta gli aspetti positivi e negativi derivati dall'orientamento dei singoli locali dell'alloggio rispetto ai punti cardinali, al fine di considerare la maggiore o minore luminosità, l'eventuale presenza di sole, etc.

Coefficiente di orientamento Ko	
Orientamento	Coefficiente
Nord	0,92
Nord-Est/ Nord-Ovest	0,94
Est/Ovest	0,96
Sud-Est/Sud-Ovest	0,98
Sud	1,00

Coefficiente di affaccio Ka

Definisce i migliori o minori benefici di cui gode un alloggio in rapporto alla vista o al prospetto su aree esterne o interne dell'edificio, ovvero su aree di pregio:

Coefficiente di affaccio Ka	
Affaccio	Coefficiente
Su intercapedini o vicolo	0,90
Su cortile	0,95
Su distacco o via ad alto traffico	0,98
Su via a traffico normale	1,00
Su via a basso traffico o aree verdi	1,05
Su parchi, giardini, vedute panoramiche	1,10

Coefficiente di piano per stabili con impianto ascensore Kp

Coefficiente di piano Kp	
Piano	Coefficiente
Piano seminterrato/interrato	0,75
Piano Terra	0,85
Piano Rialzato	0,90
Piano primo	0,95
Piano secondo	0,98
Piano terzo	1,00
Piani superiori	1,00

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione Ku

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione Ku		
Stato di manutenzione		Coefficiente
Ottimo	Non necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in perfetto stato	1,00
Buono	Necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile	0.95
Mediocre	Necessarie opere di manutenzione e riparazioni ordinarie e straordinarie di costo notevole	0.90
Pessimo	Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo si a equivalente a quello di una ristrutturazione totale	0,85

Nella valutazione delle condizioni d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare in esame, non si può non considerare che la stessa fa parte di un edificio **costruito alla fine degli anni '50. Di conseguenza, non essendo stati effettuati nel tempo lavori di manutenzione straordinaria, i materiali, le finiture e gli impianti dell'alloggio mostrano in maniera evidente i segni della vetustà.**

In considerazione delle previsioni di manutenzione e riparazione ordinarie e straordinarie, si utilizza il coefficiente **Ku = 0.90** corrispondente allo stato di manutenzione **mediocre**

Coefficiente di consistenza delle abitazioni Kc

Coefficiente di consistenza Kc		
Tipo	Consistenza	Coefficiente
A	Inferiore a 60 mq	1,10
B	Da 60 mq a 80 mq	Da 1,10 a 1,00
C	Da 80 mq a 120 mq	1,00
D	Da 120 mq a 150 mq	Da 1,00 a 0,90
E	Maggiore di 150 mq	0,90

Nel caso specifico, trattasi di unità immobiliare con orientamento **Nord/Ovest/Sud**, con affaccio su **due cortili** (esposizione dei seguenti locali **cucina, bagno, soggiorno**) e su **via a traffico normale**, situata al **quinto** piano con ascensore, in condizioni d'uso **mediocre** e di consistenza di tipo **80-120 mq**, sono stati applicati i coefficienti riportati nella seguente tabella:

Coefficiente di orientamento Ko		Coefficiente di affaccio Ka		Coefficiente di piano Kp		Coefficiente di consistenza Kc		Coefficiente di stato d'uso Ku	
Sud	0,96	Su cortile	0,975	Piano	1,00	80 - 120	1,00	Condizioni	0,90
Ovest	(media fra i	interno e su	(media fra i	quinto		mq.		mediocri	
Nord	tre	strada a	due						
	coefficienti)	traffico	coefficienti)						
		normale							

Il **Valore medio del prezzo unitario riparametrato** in base ai suddetti coefficienti, viene dunque così determinato:

$$\text{Euro/mq. [2.509,20 x Ko 0,96 x Ka 0,975 x Kp 1,00 x Kc 1,00 x Ku 0,90]}$$
$$= 2.113,75 \text{ Euro/mq.}$$

Utilizzando il valore unitario medio riparametrato, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare ubicata a **Padova (PD), in via Martiri della Libertà n. 4, scala A, piano 5° int. 8 sub. 11** di proprietà dell'INAIL e da porre in vendita con procedura d'asta **libera da vincolo locatizio**, sia a corpo pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 2.113,75 \times \text{mq } 106,34 = \text{€ } 224.776,18$$

Arrotondato a **€ 225.000,00** (Euro duecentoventicinquemila/00)

F. ALLEGATI

All. 1 – Identificazione della Zona

- *Vista aerea della zona*
- *Estratto di P.R.G.*
- *Estratto del foglio di mappa catastale*
- *Copia del Certificato di destinazione urbanistica*

All. 2 – Titoli abilitativi

- *Copia del Certificato di abitabilità*

All. 3 – Illustrazione delle Unità immobiliari

- *Planimetrie catastali delle unità immobiliari*
- *Piante unità immobiliari*
- *Foto illustrative ambienti interni*

All. 4 – Quotazioni immobiliari

Venezia settembre 2014

Il tecnico della CTR Veneto
Geom. Manuel De Rossi

Settembre 2014

INAIL

ALLEGATO 1

Identificazione Zona

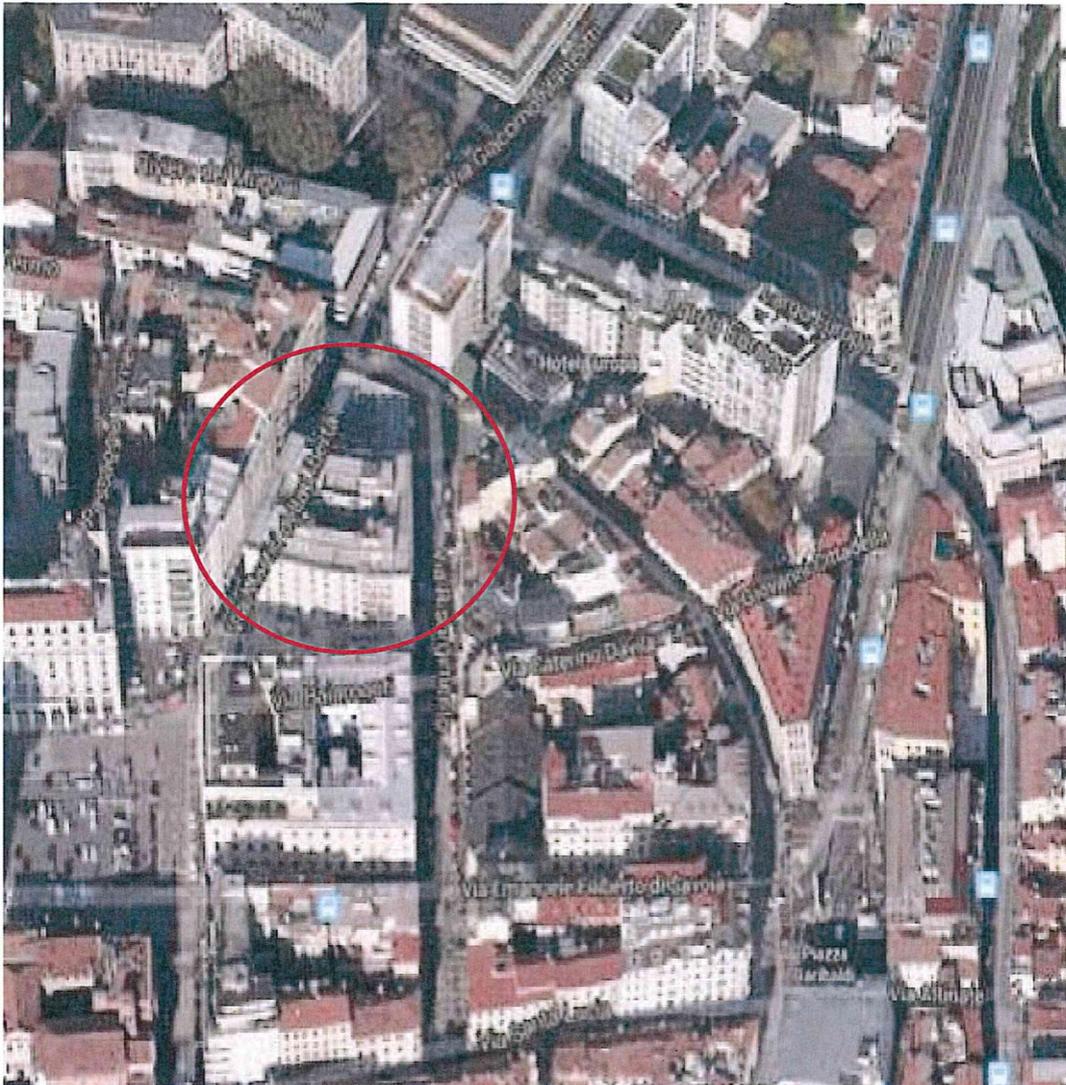
Geom. Manuel DE ROSSI



Settembre 2014

INAIL

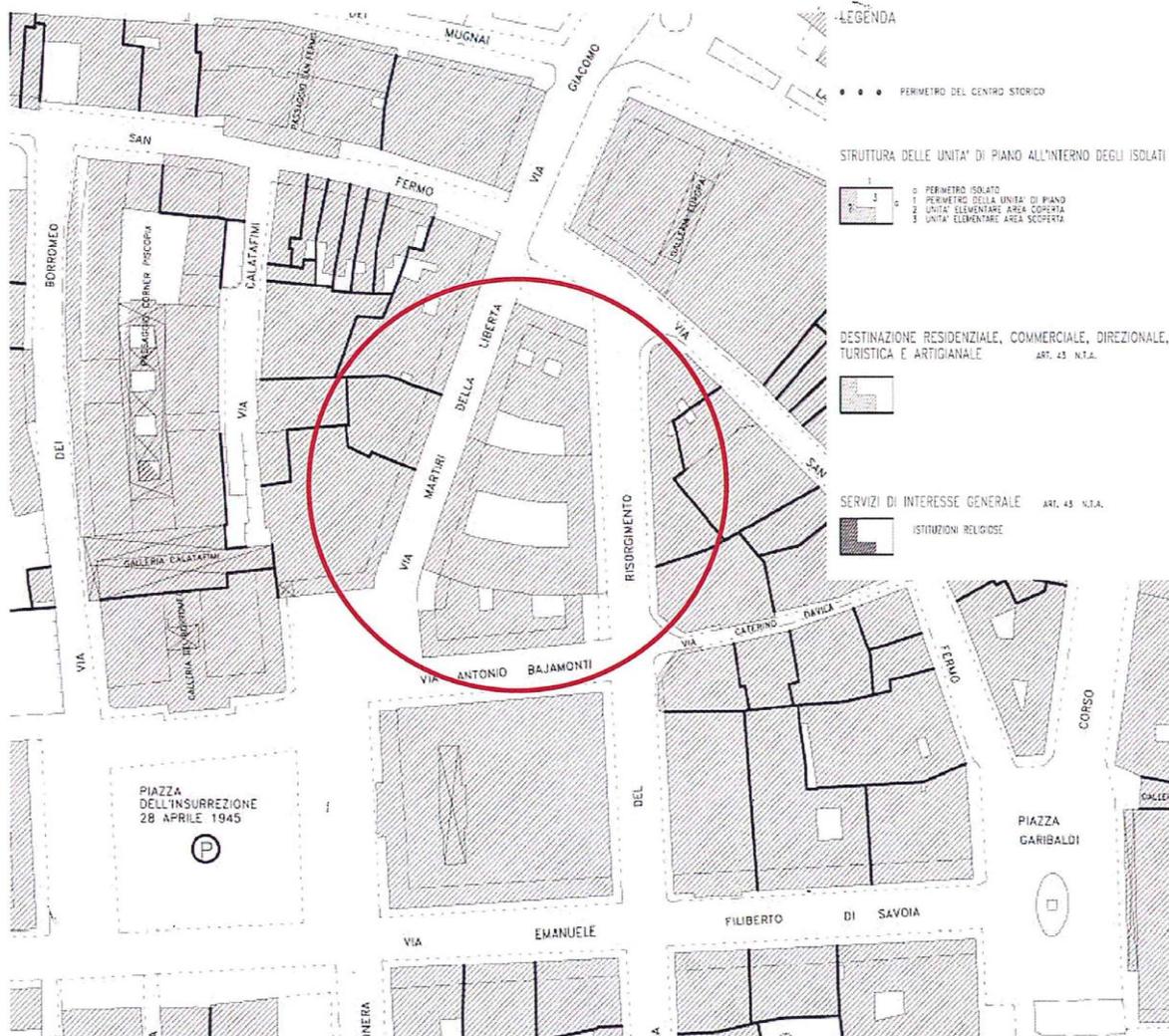
Vista aerea della zona



Settembre 2014

INAIL

Estratto del PRG



Settembre 2014

INAIL



Comune di Padova

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Prot. Gen. n. 35468

IL CAPO SETTORE

VISTA la domanda e la planimetria catastale alla stessa allegata, presentata dall'INAIL acquisita agli atti del Comune il **10 Febbraio 2004** sotto il n. 35468 di protocollo generale;

VISTO l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex art. 18, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47);

VISTA la Legge 8 giugno 1990, n. 142;

VISTO l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova;

VISTA la documentazione in atti:

CERTIFICA

- che l'area così descritta in Catasto Terreni: **FOGLIO 89, MAPPALE 240** sulla base degli elaborati del Piano Regolatore Generale vigente, risulta inserita entro il perimetro del Centro Storico;

- che gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area devono rispettare le prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale ed, in particolare, le disposizioni dell'articolo 9 e della parte III delle Norme Tecniche di Attuazione, dettanti la principale disciplina di zona.

La destinazione d'uso è: **RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE** ed è disciplinata dall'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle della **UNITA' DI PIANO DI CLASSE E**, disciplinate dall'articolo 42 delle Norme Tecniche

Settembre 2014

INAIL

di Attuazione;

- che l'area all'interno del Perimetro del Centro Storico non è ricompresa nel campo di applicazione della Variante "PER LA RIDEFINIZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE NORME", adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 in data 26 novembre 2001.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate e prescrizioni o vincoli derivanti dal Piano Territoriale Provinciale adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 41 del 13 marzo 1995

Si rilascia in carta libera ai sensi del punto 16 della Tab. B allegata al D.P.R. del 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche.

Padova, 11 Febbraio 2004


IL CAPO SETTORE
(arch. Gianfranco Zulian)

Settembre 2014

INAIL

ALLEGATO 2

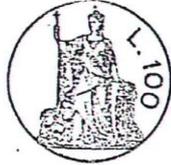
Titoli abilitativi

Geom. Manuel DE ROSSI



Settembre 2014

INAIL



Prot N. 40655

Mod N 33

Reg N. 716



COMUNE DI PADOVA

DIVISIONE IV - IGIENE - SANITÀ - ASSISTENZA



AUTORIZZAZIONE PER ABITABILITA'

IL SINDACO

VISTA la domanda del Sig. **I. N. A. I. L.**

Ist. Naz. Ass. Inf. Lav.

presentata allo scopo di ottenere l'autorizzazione ad abitare l'edificio

posto in via **Martiri della Libertà -angolo Via S. Fermo-**

Mapp. N. **261** Foglio **V°** Sez. **F**

essendo ultimati i lavori di ⁽¹⁾ **nuova costruzione**

-NON DI LUSSO-

VISTO il permesso di costruzione rilasciato in data **28/7/1958**
7/12/1960

Reg. N. **490-1094** Prot. N. **13504-25493**

VISTA la relazione dell'Ufficiale Sanitario sulle condizioni igieniche dell'edificio ai sensi dell'art. 221 del Testo Unico LL. SS. 27-7-1934, n. 1265

AUTORIZZA

ad abitare l'edificio di cui sopra.

Padova, li **16 Maggio 1961**



IL SINDACO

(1) Nuova costruzione - ampliamento - sopraelevazione - restauro - modifica.

La tassa di concessione governativa di L500+24.000+24.500= è stata versata all'Ufficio del Registro di Padova sul C/C n. 9/2153 come da bolletta N°605-33-601 in data 29/11/1960 e 14/12/1960 18/5/1961

Settembre 2014

INCAIL

ALLEGATO 3

Illustrazione unità immobiliari

Geom. Manuel DE ROSSI



Settembre 2014



Visura catastale

Data: 23/09/2014 - Orari: 10.01.58 Fine
 Visura n.: T32072 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2014



Ufficio Provinciale di Padova - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di PADOVA (Codice: G224)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PADOVA										
Unità immobiliare		Foglio: 89 Particella: 240 Sub.: 11										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		89	240	11	1		A/2	4	6 vani	Euro 1.626,84	VARIAZIONE del 05/09/2014 n. 159043. J/2014 in atti dal 05/09/2014 (protocollo n. PD0201554) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	
Indirizzo VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 4 piano: S1-5-8;												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI								DIRITTI E ONERI REALI			
1	ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO								CODICE FISCALE (1) Proprietà per 1000/1000			
Unità immobiliari n. 1												

Visura telematica esente per fini istituzionali

Settembre 2014

INCAL

MODULARIO
P. - C. - A. - 410.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 62)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PADOVA Via MARTIRI DELLA LIBERTÀ n°4
Ditta ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio TECNICO ERARIALE di PADOVA
(1) Ufficio Erariale del Comune

N. 0345502

pianata piano quinto

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

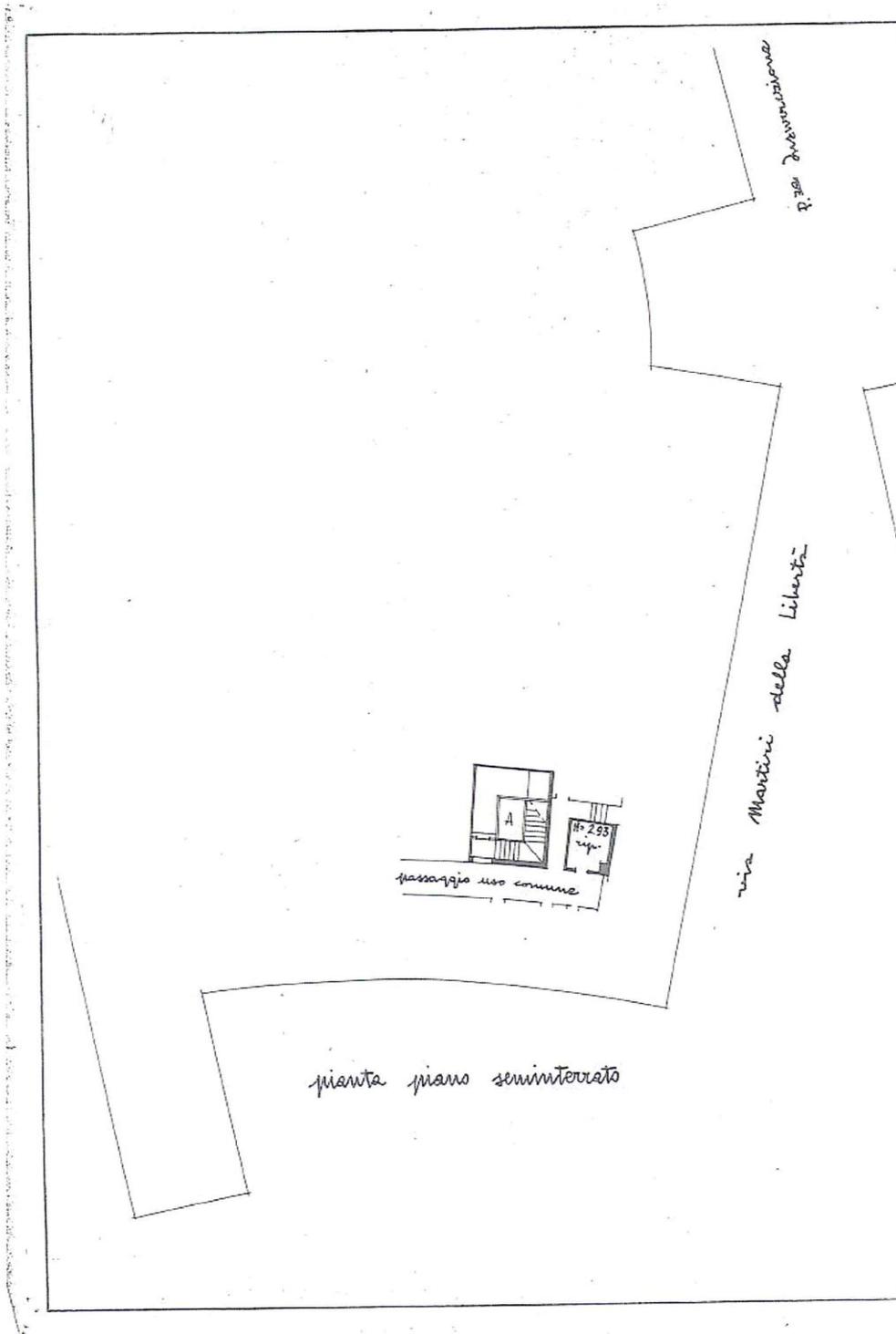
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	Compilata dal <u>GEOM. LUIGI</u>
PROT. N°	<u>BARPAIOLA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>
	Iscritto all'Albo de Geometri della Provincia di <u>Padova</u>
	DATA <u>28-11-2016</u>
	Firma: <i>[Signature]</i>

Consulenza Tecnica Regione Veneto

Padova, via Martiri della Libertà n. 4 - scala A piano 5 int. 8 sub 11

Settembre 2014

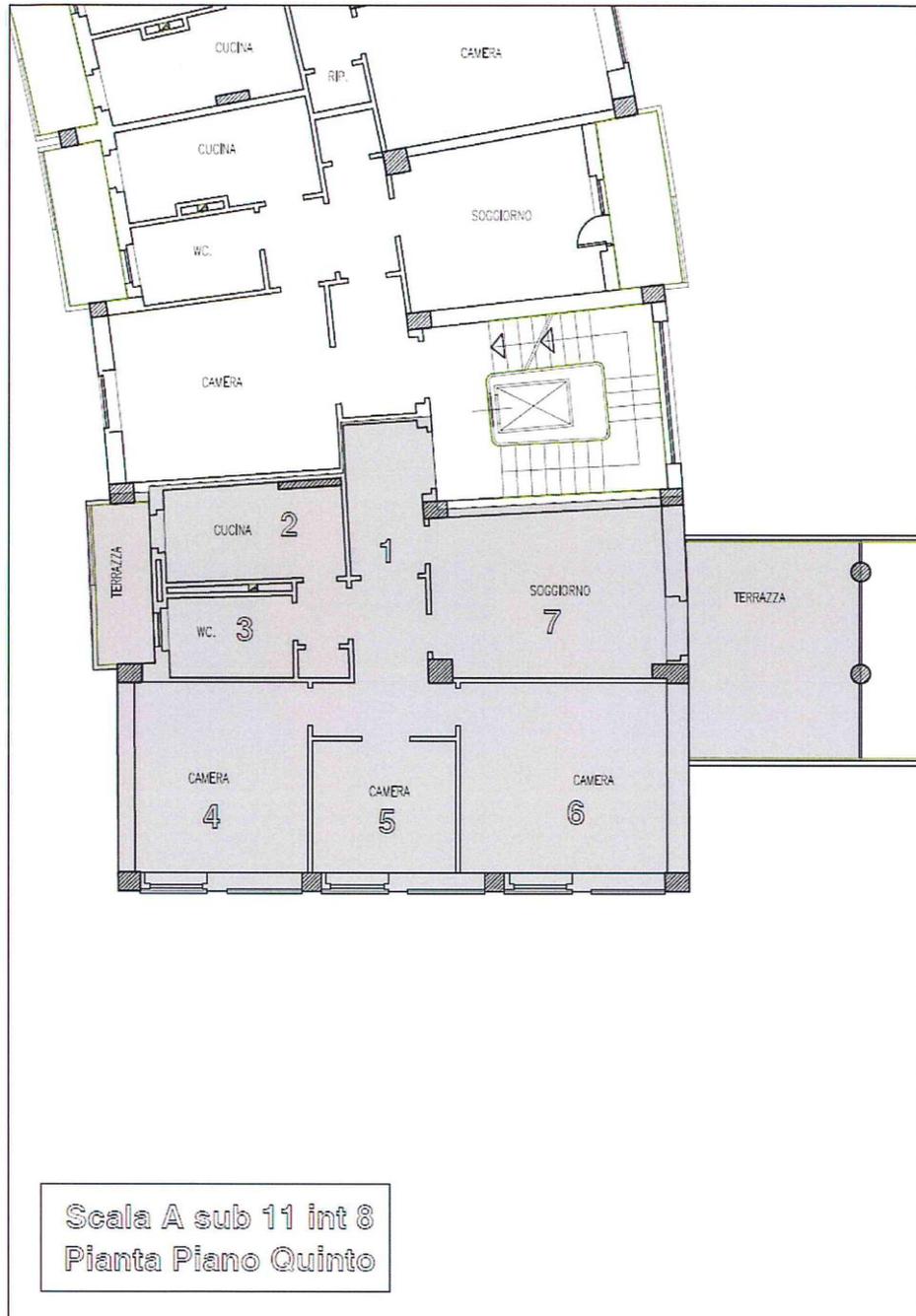
INAIL



Settembre 2014

INAIL

Pianta unità immobiliare – Appartamento
(i numeri indicati corrispondono al numero delle foto)



Settembre 2014

INAIL

Pianta unità immobiliare – Cantina
(i numeri indicati corrispondono al numero delle foto)

