

**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 3° INT. 3**

**FOGLIO 89 MAPPALE 240 SUB 6**

**RELAZIONE DI STIMA**



## **SOMMARIO**

### **A. ASPETTI GENERALI**

#### **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**

### **F. ALLEGATI**

## **A. ASPETTI GENERALI**

### **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 3° int. 3.

#### **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 3° piano, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, corridoio, due poggiali, 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:

| <b>Destinazione</b>                            | <b>Superficie lorda</b> | <b>Coefficiente di omogeneizzazione</b> | <b>Totale superficie commerciale</b> |
|--|-------------------------|---|--------------------------------------|
| Appartamento                                   | 60,95                   | 1                                       | 60,95                                |
| Terrazzi / balconi per superfici fino 25 mq.   | 8,37                    | 0,30                                    | 2,51                                 |
| Terrazzi / balconi per sup. eccedente i 25 mq. | 0,00                    | 0,10                                    | 0,00                                 |
| Cantina interrata                              | 9,40                    | 0,25                                    | 2,35                                 |
| <b>Superficie omogeneizzata appartamento</b>   |                         |   | <b>65,81</b>                         |

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:

| <b>Sezione</b> | <b>Foglio</b> | <b>Particella</b> | <b>Sub</b> | <b>Categoria</b> | <b>classe</b> | <b>consistenza</b> | <b>Rendita</b> |
|----------------|---------------|-------------------|------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| --             | 89            | 240               | 6          | A2               | 4             | 4,5 vani           | Euro 1.220,13  |

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.

## **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*

Settembre 2014

**INAIL**

---

# **ALLEGATO 1**

## **Identificazione Zona**

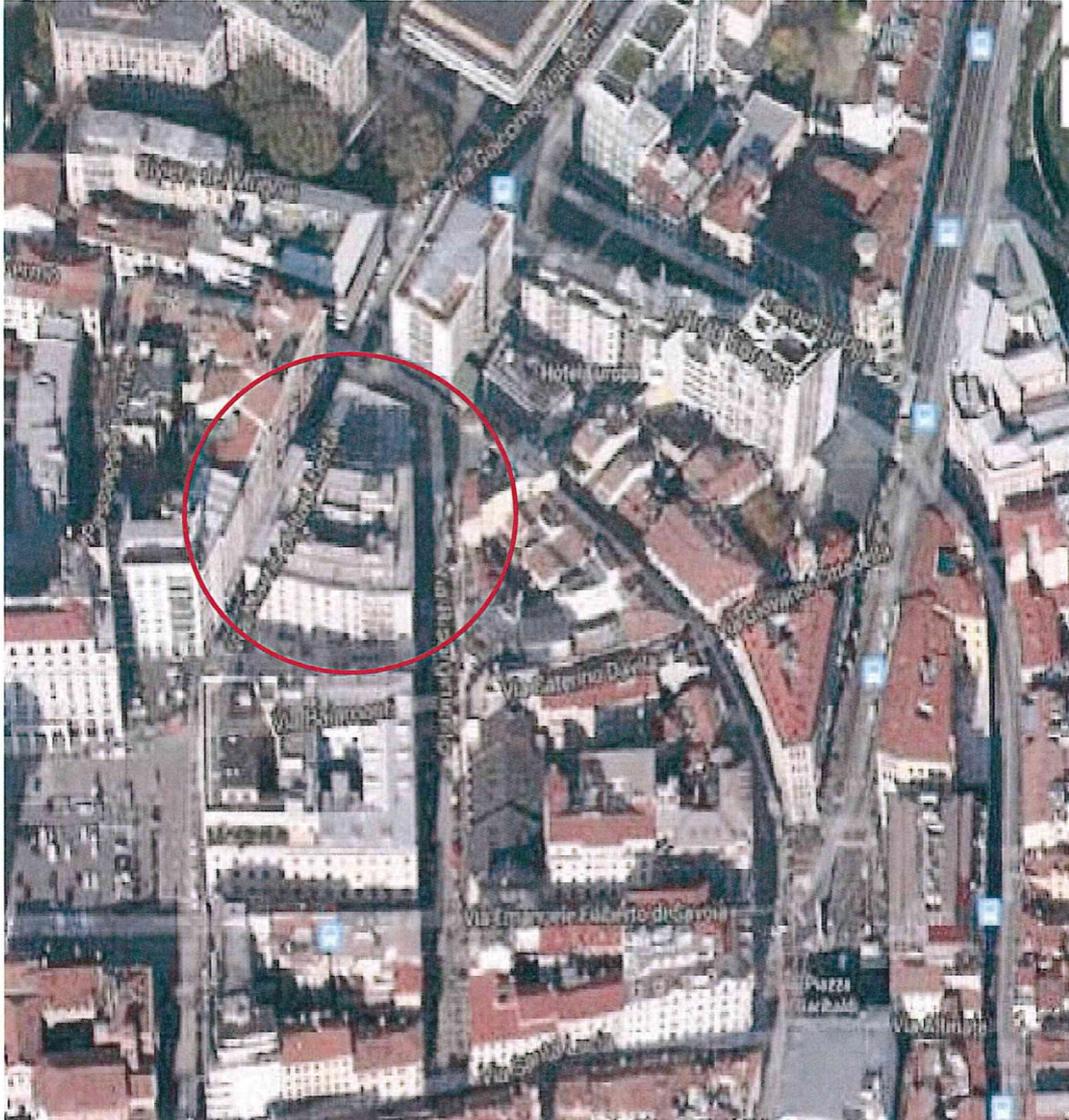
Geom. Manuel DE ROSSI



Settembre 2014

**INAIL**

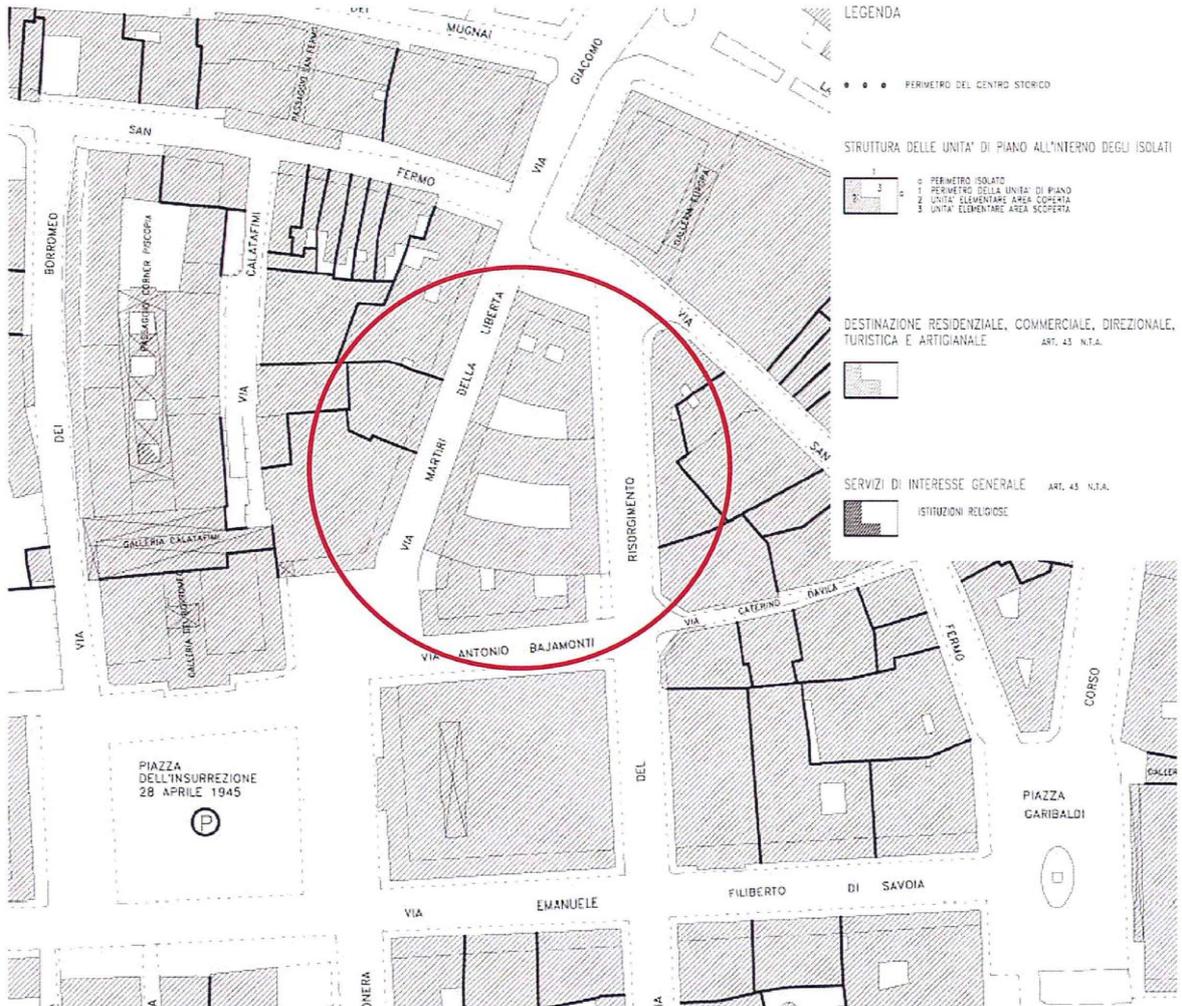
### *Vista aerea della zona*



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**

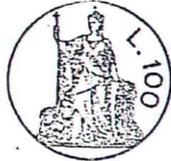
### **Titoli abilitativi**

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**  
e **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 L500-24-900... 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 e 18/5/1961

Settembre 2014

**INAIL**

---

# **ALLEGATO 3**

## ***Illustrazione unità immobiliari***

Geom. Manuel DE ROSSI



Settembre 2014



**Visura catastale**



Ufficio Provinciale di Padova - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/09/2014 - Ora: 10:05:09 Fine  
Visura n.: T33174 Pag: 1

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

|                      |   |  |  |
|----------------------|---|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di PADOVA ( Codice: G224)<br>Provincia di PADOVA |  |  |
| Catasto Fabbricati   | Foglio: 89 Particella: 240 Sub.: 6                      |  |  |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |               |   |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------|---|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita       |   |
| 1  |                     | 89     | 240        | 6   | 1                   |            | A/2       | 4      | 4,5 vani          | Euro 1.220,13 | VARIAZIONE del 05/09/2014 n. 159023. I/2014 in atti dal 05/09/2014 (protocollo n. PD0201523) G. A. F. CODIFICA PIANO INCORRENTE |

Indirizzo: VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 4 piano: 3I-3-S;

INTESTATO

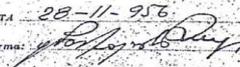
|    |  |  |                |  |                             |  |
|----|--|--|----------------|--|-----------------------------|--|
| N. | DATI ANAGRAFICI  |  | CODICE FISCALE |  | DIRITTI E ONERI REALI       |  |
| 1  | ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO |  |                |  | (1) Proprietà per 1000/1000 |  |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Settembre 2014

**INAIL**

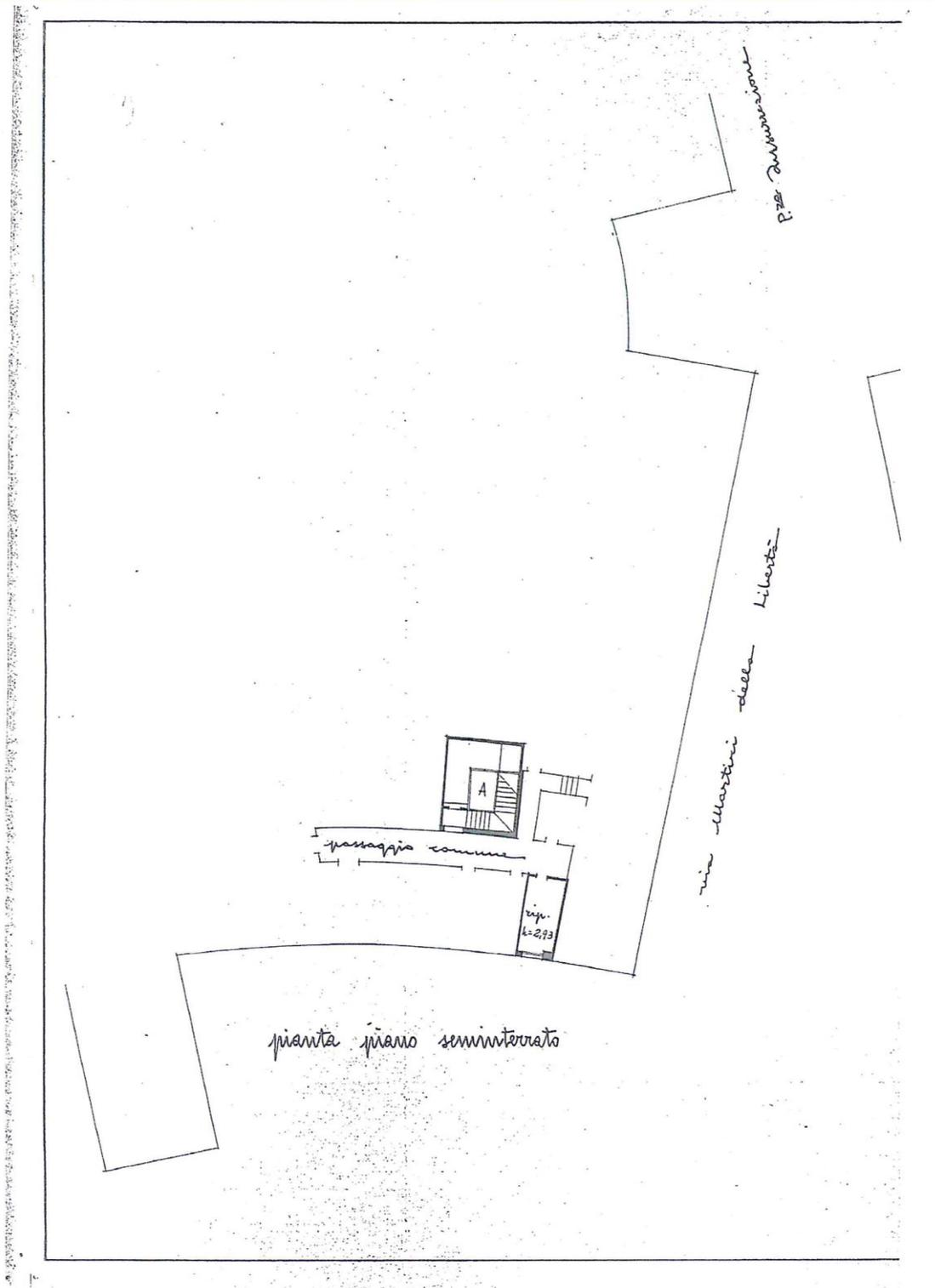
|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>MODULARIO<br/>P. - c. n. - 439</p>  |  <p><b>MINISTERO DELLE FINANZE</b><br/><b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b><br/><b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b><br/><small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 637)</small></p> | <p>Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>   |
| <p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>PADOVA</u> Via <u>MARTIRI DELLA LIBERTÀ</u> n°4<br/>                 Ditta <u>ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO</u><br/>                 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio(*) <u>TECNICO ERARIALE</u> di <u>PADOVA</u><br/> <small>(*) Tecnico Erariale o del Comune</small></p> |  |   |
| <p>N. 0345506</p>  |  |   |
|   |  |   |
| <p><i>pianta piano terzo</i></p>   |  |   |
| <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>  |  |   |
| <p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>   |  | <p>Compilata dal <u>Geom. LUIGI PARECIOLA</u><br/> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small><br/>                 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova<br/>                 DATA <u>28-11-2014</u><br/>                 Firma: </p> |
| <p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>  |  |   |

Consulenza Tecnica Regione Veneto

Padova, via Martiri della Libertà n. 4 - scala A piano 3 int. 3 sub 6

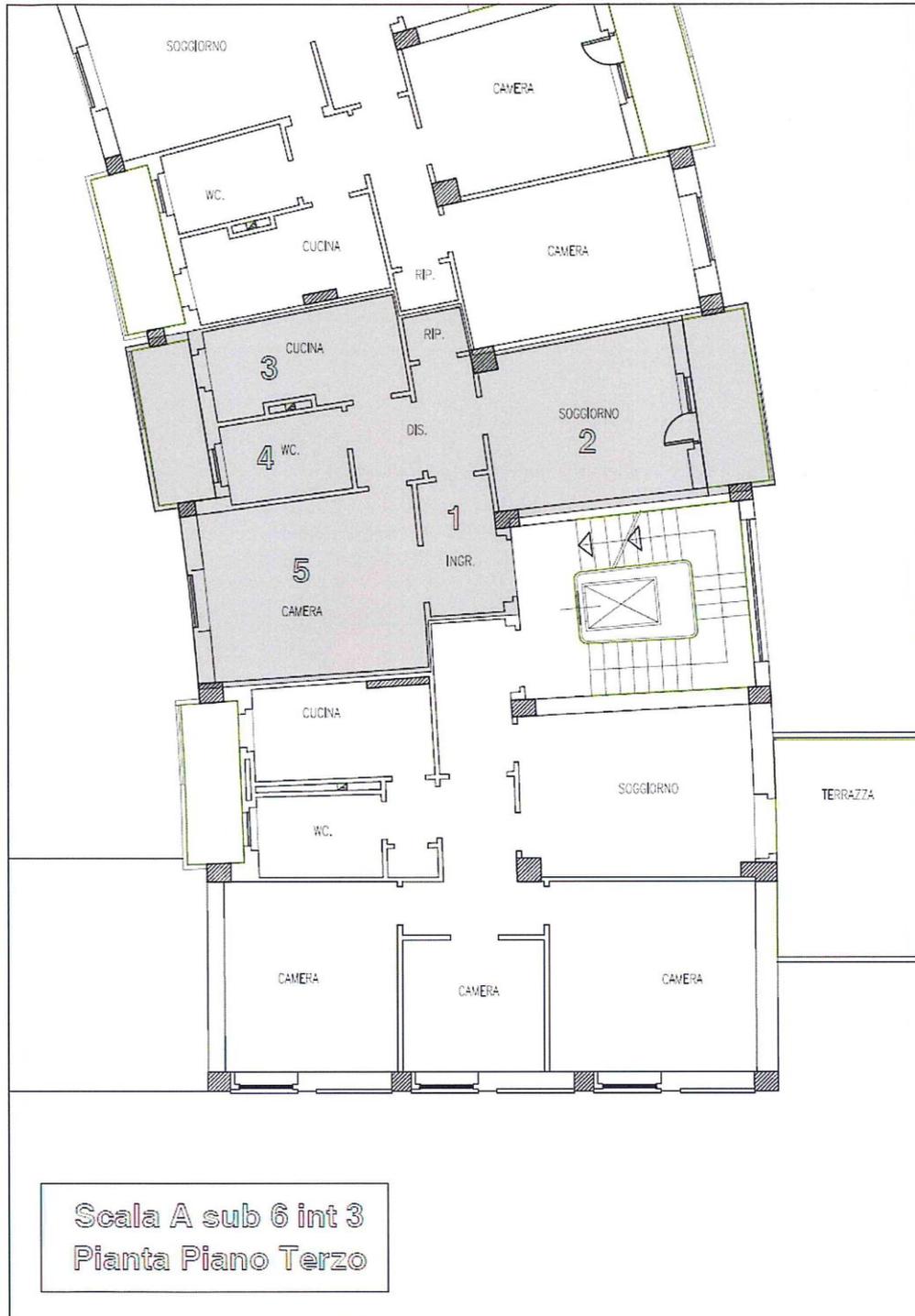
Settembre 2014

**INAIL**



Settembre 2014

**INAIL**



Settembre 2014

**INAIL**

