

INAIL

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

**CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA
SETTORE II - COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE**

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA
DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL
COMUNE DI BOLOGNA, via Boldrini n. 3**

SIMEA IS_00925_01_009 (INT.12)

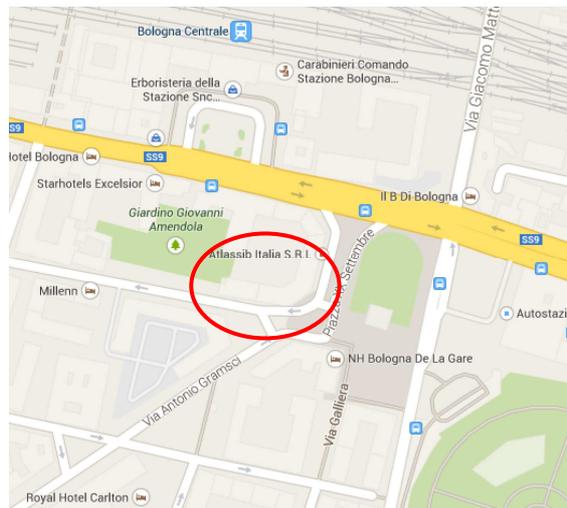


B.1. Ubicazione dell'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari

L'immobile che ospita gli appartamenti oggetto di stima è ubicato in via Boldrini n.3, nel settore nord-occidentale del centro storico del Comune di Bologna in prossimità della stazione ferroviaria centrale e delle più note via Indipendenza, via Marconi e Piazza dei Martiri. Esso si affaccia a sud su via Boldrini, a ovest su un'area a giardino realizzata sulla copertura del Canale delle Moline e separata da via Boldrini mediante un alto muro in mattoni che è un residuo di costruzioni precedenti, a est confina con il restante complesso di edifici di proprietà dell'Istituto e a nord si affaccia sul tetto piano di copertura degli uffici INAIL ubicati in Galleria 2 Agosto.



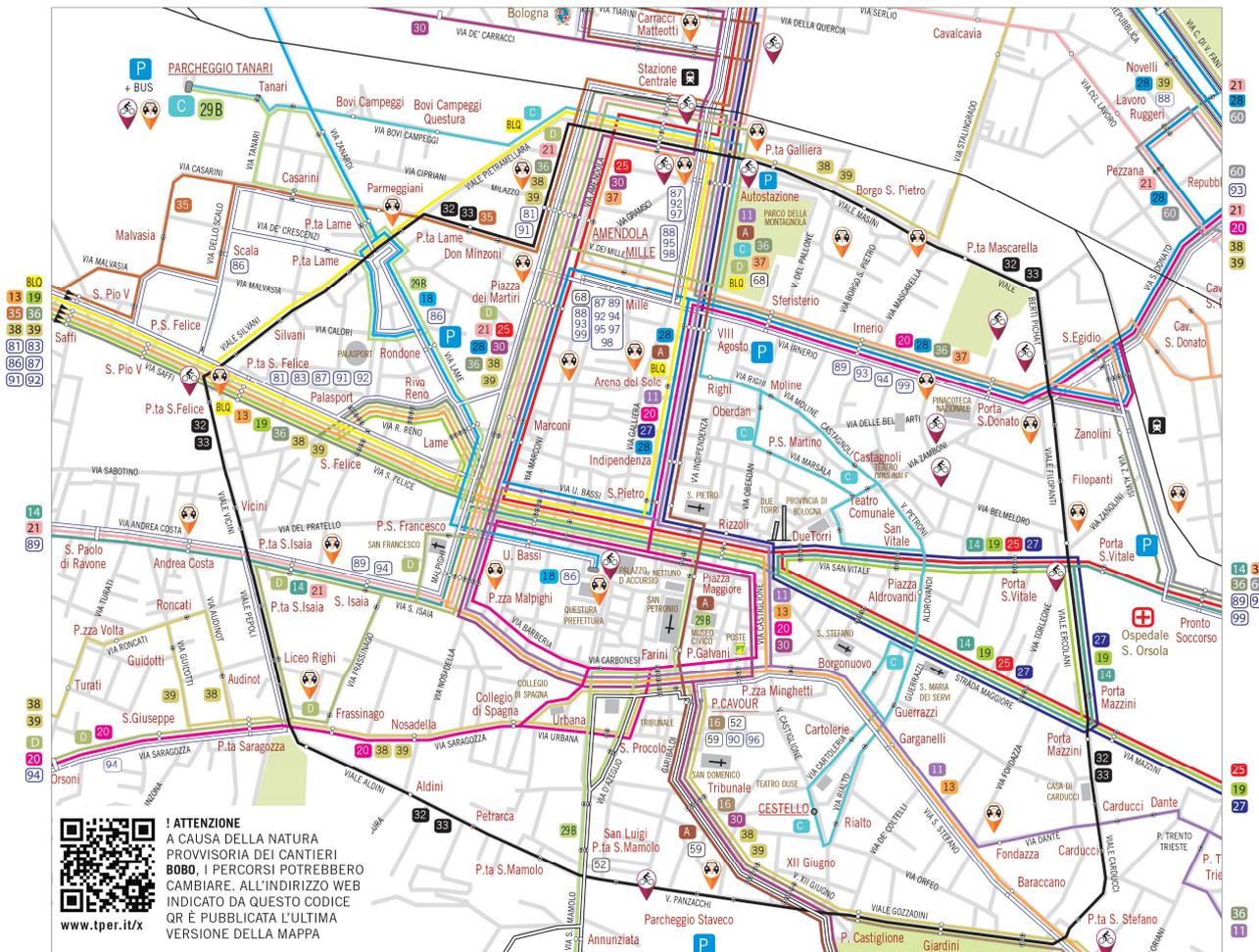
MAPPA CITTA' DI BOLOGNA



EDIFICIO DI VIA BOLDRINI 3

L'edificio identifica, con la propria sagoma in pianta, una porzione rettangolare della particella 30 del foglio 159 a cui appartiene catastalmente tutto il complesso Galleria 2 Agosto (vedi estratto di mappa - all. n.4).

Il fabbricato in origine faceva parte di un grande complesso alberghiero ampiamente ristrutturato e trasformato in struttura residenziale e pertanto, le caratteristiche degli alloggi, in gran parte di ridotta o media consistenza, risentono dell'originaria destinazione della struttura ad attività ricettiva. Il collegamento con i vari quartieri della città è garantito da numerose linee di trasporto che transitano sul viale Pietramellara su cui si affaccia anche la Stazione Centrale; d'altra parte l'intenso traffico veicolare è anche fonte di inquinamento acustico ed atmosferico.



LINEE URBANE E SUBURBANE NEL CENTRO DI BOLOGNA



INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL CONTESTO URBANO

Si evidenzia infine la difficoltà di parcheggio sia per le ridotte aree pubbliche destinate a tale uso, sia per la presenza nelle vicinanze della stazione ferroviaria centrale che satura con continuità la limitata disponibilità di parcheggi a scapito dei residenti. Tale carenza viene resa ancora più evidente dal fatto che l'edificio in argomento è sprovvisto di autorimesse.

Il contesto urbano viene dunque considerato di buona appetibilità per gli usi commerciali essendo centrale e dotato di tutti i servizi; tuttavia, come testimoniano anche recenti fatti di cronaca, la zona soffre di un certo degrado socio-ambientale (soprattutto nelle ore notturne) dovuto alla presenza di alcuni gruppi di emarginati e senza fissa dimora, frequentatori abituali della stazione ferroviaria.

B.2. Descrizione generale

B.2.1. Descrizione generale dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di stima sono collocate all'interno di un immobile edificato attorno ai primi decenni del secolo composto da:

- 1 piano interrato, ove sono ubicate le cantine a servizio degli appartamenti e la centrale termica per il riscaldamento centralizzato;
- 6 piani fuori terra (piano terreno, piano ammezzato sotto i portici e 4 piani sovrastanti);
- 1 piano mansardato (numerato sulle visure come piano sesto) ricavato nel corso dell'ultima ristrutturazione avvenuta a metà degli anni '70 del secolo scorso e destinato ad appartamenti.

Il fronte principale è allineato su via Boldrini in direzione ovest-est. Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate con rivestimento plastico al quarzo; quella principale è caratterizzata da un alto porticato a disegno bugnato, da fasce marcapiano in corrispondenza dei piani superiori e da un'alternanza di architravi delle finestre a forma arcuata e rettilinea.



FOTO AEREA DELLA FACCIATA NORD

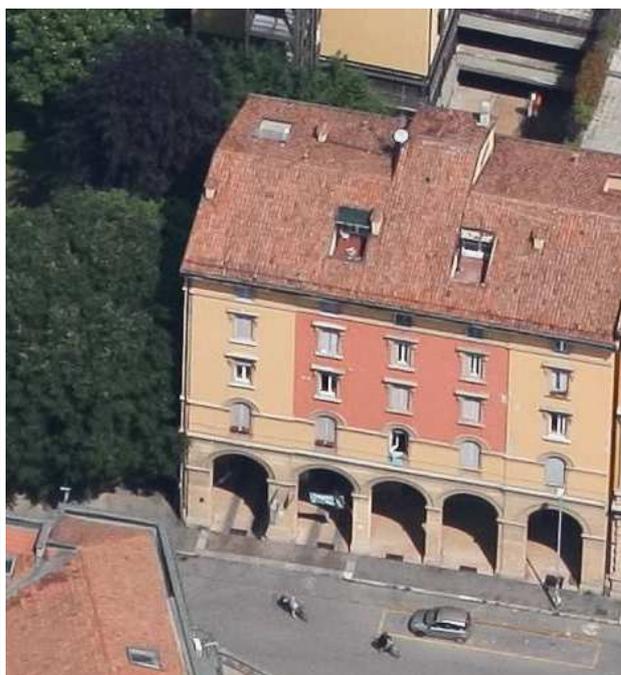
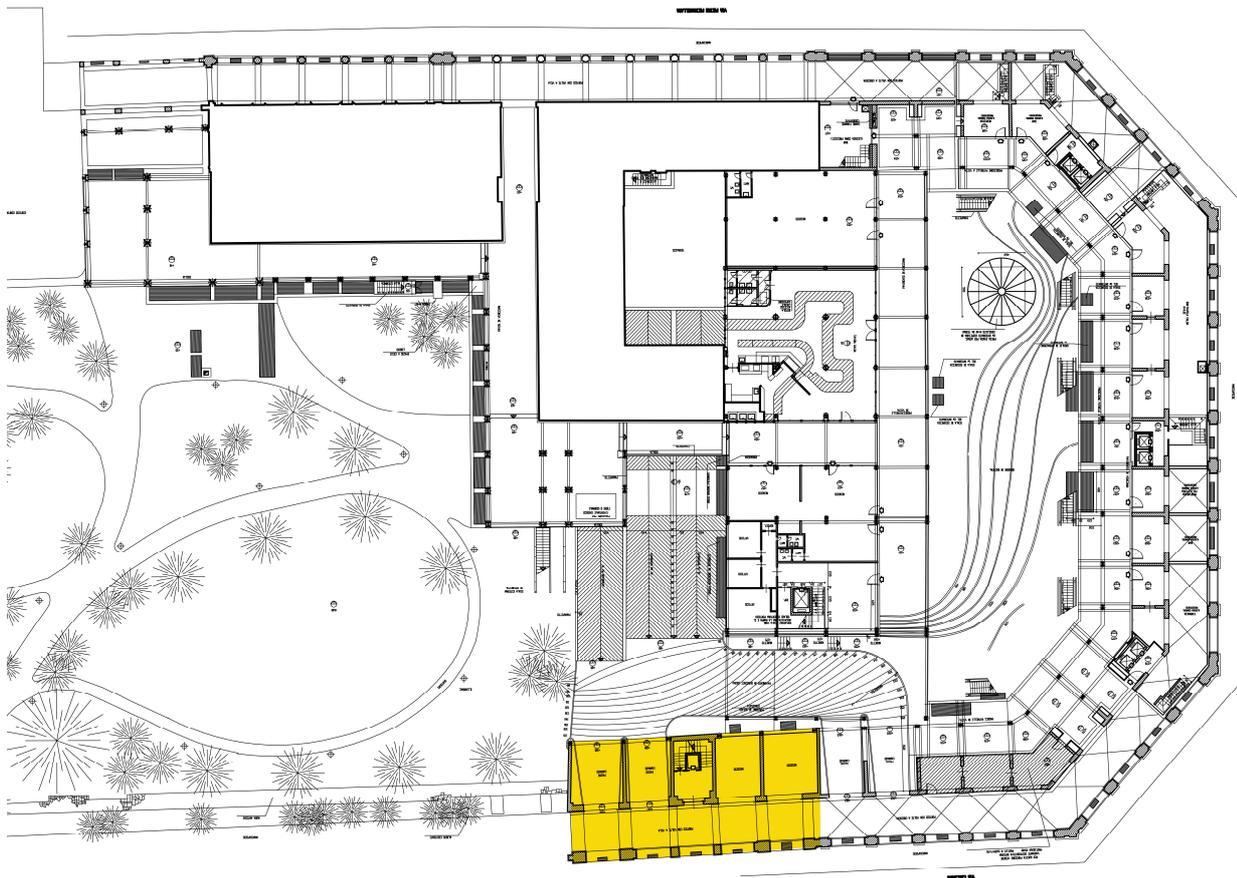


FOTO AEREA DELLA FACCIATA SUD

La facciata principale, che volge a sud, evidenzia un medio stato di conservazione poiché presenta alcuni fenomeni di distacco della tinteggiatura. L'edificio comunque nel complesso presenta le parti comuni in discrete condizioni di manutenzione, tali da non necessitare imminenti interventi di manutenzione straordinaria.

I collegamenti verticali sono assicurati da un unico corpo scala e da un ascensore che parte dal piano terra fino al piano quinto (quindi non arriva né al piano seminterrato né al piano mansardato). Per quanto riguarda la numerazione dei piani si fa riferimento a quanto riportato sulle visure catastali che a volte non corrisponde alla numerazione presente sulle planimetrie catastali.



PLANIMETRIA PIANO TERRA CON EVIDENZIAMENTO DELL'EDIFICIO DI VIA BOLDRINI 3

B.2.2. Descrizione generale dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare visitata durante il sopralluogo del 23 settembre 2014 presenta ancora la configurazione e le finiture della ristrutturazione degli anni '70 ed è così articolata:

- L'unità immobiliare, ubicata al **piano quarto interno 12**, è censita al catasto fabbricati al Foglio 159, particella 30, sub 121, cat. A/3, con annessa cantina al piano interrato. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno dotato di finestra, il tutto per una superficie commerciale di mq 66 con soffitto di altezza 3,25 m, oltre ad una cantina posta al piano interrato della superficie di mq 6, con soffitto di altezza 2,30 m.

B.3. Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.3.1. Principali caratteristiche dell'immobile

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile ove sono situate le unità immobiliari oggetto della presente stima:

- Struttura portante in muratura; le pareti portanti sono costituite dall'involucro laterale e dal setto centrale posto in corrispondenza della linea di colmo della copertura a tetto a 2 spioventi, secondo un'impostazione costruttiva tipica dell'impiego della muratura. Secondo le informazioni raccolte, nel corso dell'ultima ristrutturazione dell'edificio, avvenuta congiuntamente a quella di tutto il compendio di Galleria 2 Agosto, sono state rinforzate le strutture orizzontali mediante l'inserimento di solai a travetti in cemento armato e pignatte, incatenati alle murature laterali mediante tiranti e cordoli in cemento. Nel corso di detta ristrutturazione è stata inoltre con tutta probabilità rinnovata tutta la struttura di copertura, adibendo a mansarda la parte abitabile del sottotetto.
- L'androne e il vano scala con alzate e pedate in marmo, presentano dimensioni modeste. Il rivestimento del vano scala è ad intonaco civile, come pure quello del vano ascensore, completamente chiuso al piano terra, in gabbia metallica oltre il piano primo, attorno al quale si sviluppano le scale stesse.
- Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro monostrato dello spessore di 3 mm, dotati di scuri a lamelle in legno, scorrevoli lateralmente.
- Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate con rivestimento plastico al quarzo.
- Le cantine, poste al piano interrato, presentano il paramento murario al rustico e pavimentazione in gres rosso. Gli ambienti sotterranei, accessibili da una porta in ferro posta nell'androne principale, presentano diffusamente i segni dell'umidità di risalita.
- La copertura è a due spioventi.
- Impianti elettrici e speciali: gli alloggi dispongono ciascuno di un quadretto elettrico composto da un interruttore differenziale 0,3 A e da 3 interruttori magnetotermici 10-16-25 A, a protezione di un circuito luce e due circuiti di forza motrice. L'impianto elettrico è anteriore al 1990.
- L'impianto di condizionamento è centralizzato.



FOTO AEREA DELL'IMMOBILE

B.3.2. Principali caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare mantiene quasi del tutto gli schemi impiantistici e finiture dell'epoca di costruzione e precisamente:

- I pavimenti sono in clinker nell'ingresso, nel soggiorno con angolo cottura e nel corridoio, mentre sono in moquette nelle camere da letto ed in monocottura nei servizi igienici; tutti materiali di media qualità.
- Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con tinta lavabile, in mediocre stato di conservazione.
- I bagni e l'angolo cottura sono provvisti di pezzi igienici di tipo commerciale e rivestiti con maioliche di qualità economica.
- I serramenti interni sono rivestiti di strato in melamminico, di colore blu con bordature bianche.
- Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro monostrato dello spessore di 3 mm, dotati di scuri a lamelle in legno, scorrevoli lateralmente.
- L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato.
- L'impianto elettrico è anteriore al 1990. Gli alloggi dispongono ciascuno di un quadretto elettrico composto da un interruttore differenziale 0,3 A e da 3 interruttori magnetotermici 10-16-25 A, a protezione di un circuito luce e due circuiti di forza motrice.
- Gli scarichi di alcuni bagni probabilmente sono ancora in piombo ed usurati dal tempo.

- Le cucine sono alimentate dalla rete del gas di città.

B.4. Anno di costruzione / ristrutturazione

La costruzione dell'immobile è iniziata in seguito al rilascio della licenza di costruzione del 22 novembre 1975 Prot.gen.n. 42149/74, e successivamente ha subito interventi di ristrutturazione avvenuti congiuntamente a quelli dell'attiguo immobile di Galleria Il Agosto in cui sono stati realizzati interventi strutturali per il rinforzo delle strutture orizzontali e il rinnovo della struttura di copertura che ha consentito la trasformazione della parte di sottotetto abitabile in 2 appartamenti.