

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



rif. Catastale appart.	Foglio 159 – part. 30 – sub. 135
rif. Catastale cantina	Foglio 159 – part. 30 – sub. 128

Bologna – Trilocale centro storico

Tipologia	appartamento	Contratto	vendita
Riferimento		Data annuncio	
Superficie	63 mq. (commerciale)	Locali	2 + servizi semplici
Bagni	1	Riscaldamento	centralizzato
Cucina	abitabile	Balcone/Terrazzo	2
Piano	mansardato	Totale piani	6 (compreso piano terra) + piano mansardato
Ascensore	si	Giardino	no
Stato conservativo	normale	Arredamento	no
Classe energetica	-	Spese condominiali	-
Stato locativo	libero	Soffitta/Cantina	si

L'immobile 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. 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.

L'appartamento è situato al piano mansardato interno 18 ed è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno senza finestra, oltre a 11 mq di terrazzi (uno nella zona giorno e uno nella zona notte) ed una cantina posta al piano.

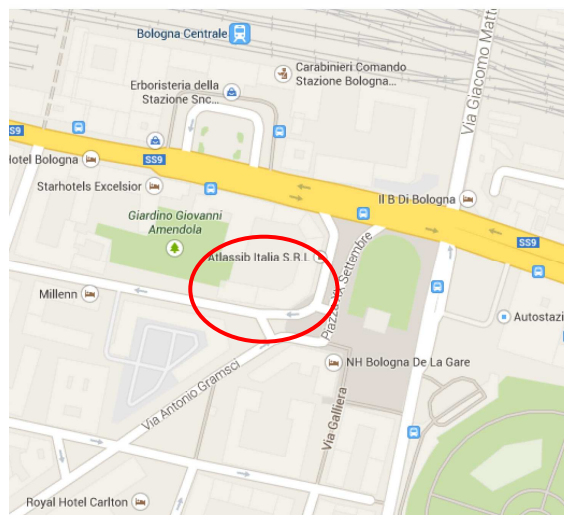
L'immobile nelle sue parti comuni può considerarsi nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

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.



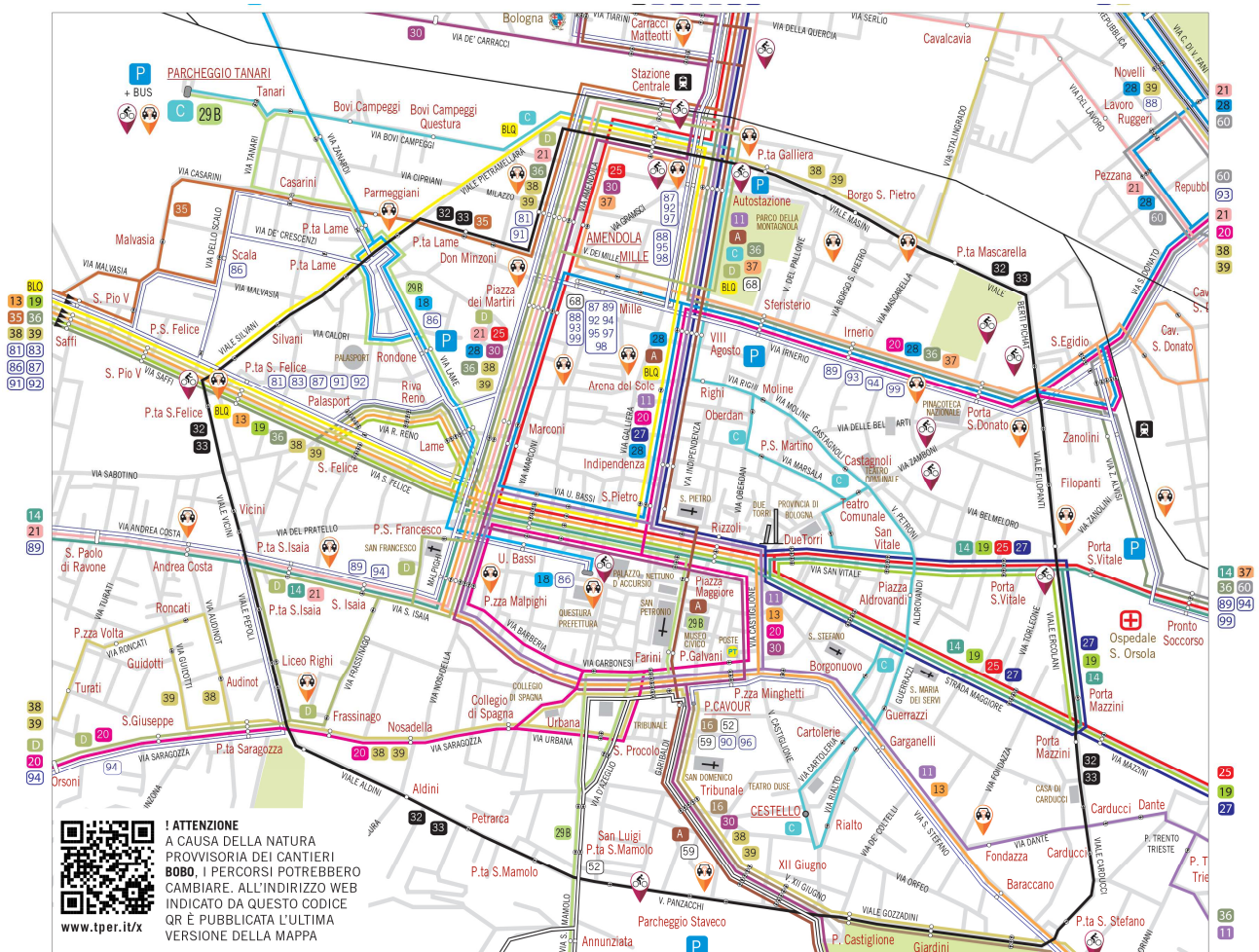
MAPPA CITTA' DI BOLOGNA



EIFICIO 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



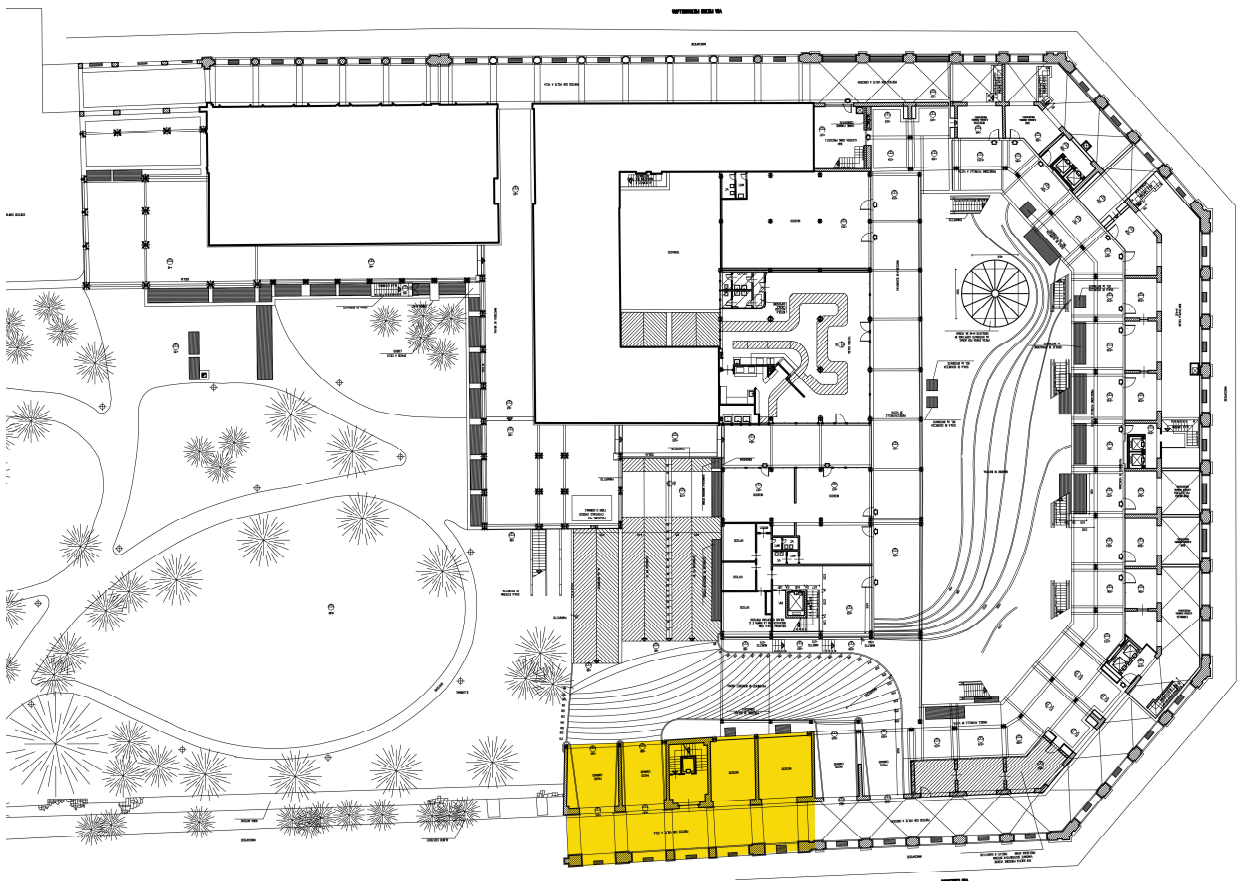
INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL CONTESTO URBANO



FOTO AEREA DELLA FACCIATA NORD



FOTO AEREA DELLA FACCIATA SUD



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

- L'impianto di condizionamento è centralizzato.



FOTO AEREA DELL'IMMOBILE