Consulenza Tecnica per l'Edilizia
Settore II

UNITA'IMMOBILIARI SITE IN BOLOGNA

Galleria 2 agosto, n.1

PROPOSTA DI VALUTAZIONE

Determinazione del valore di mercato

Sommario

SEZIONE A - ASPETTI GENERALI 3
A - 1 Incarico.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
A - 2 Scopo della valutazione.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
SEZIONE B - DATI DISPONIBILI O REPERITI....3
B -1 - Ubicazione dell'immobile–contesto urbano....3
B -2a - Descrizione generale dell'immobile....6
B -2b - Descrizione delle unità immobiliari....8
B -3 - Principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile e delle untà immobiliari....7
B -4 - Anno di costruzione....8
B -5 - Stato manutentivo dell'edificio e delle unità immobiliari....8
B -6 - Stato locativo.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
B -7- Consistenze....9

SEZIONE C- DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA....9
C -1 - Proprietà/Provenienza....9
C -2 - Situazione Urbanistica....9
C -3 - Situazione Catastale....10
C -4 - Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto....10
C -5 - Conformità a norme tecniche....22
C -6 - Classe energetica....22
C -7 - Utenze....22

SEZIONE D- CRITERI DI STIMA ADOTTATI....23

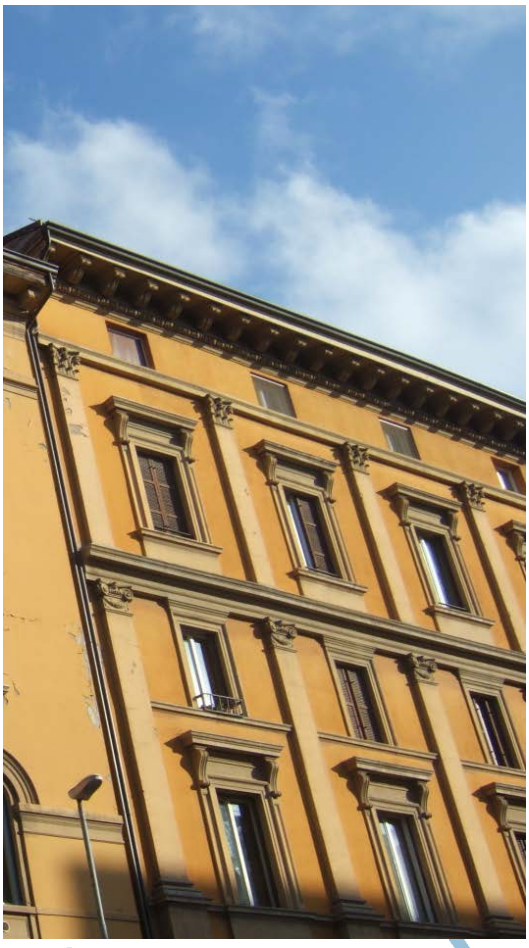
SEZIONE E - PROCESSI ANALITICI SEGUITI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**Errore. Il segnal**
E -1- Analisi del mercato.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
E -2- Elementi valutativi raccolti.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
E -3 - VALORE DI MERCATO DI RIFERIMENTO.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
E -4 - VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
E -5 - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI**Errore. Il segnalibro no**
E -6 - CONSISTENZA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

SEZIONE F- ELEMENTI LIMITANTI O CONDIZIONANTI LA VALIDITA' DELLA VALUTAZIONE....30

SEZIONE A - ASPETTI GENERALI

La presente relazione estimativa è stata pertanto redatta per assolvere, in sintesi, a tre distintive finalità:

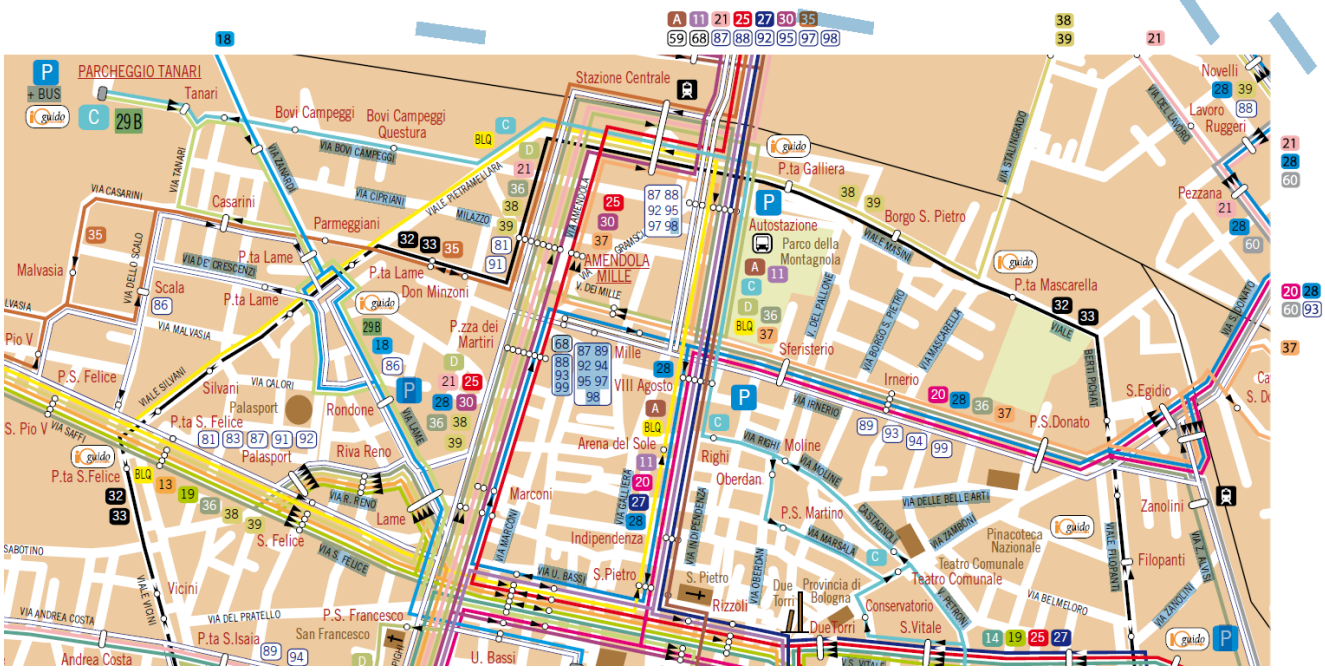
1. Identificare le unità immobiliari oggetto della valutazione;
2. Verificare la sussistenza dei requisiti per l'uso giuridicamente compatibile dell'immobile secondo le vigenti normative;
3. Determinare la proposta del valore di mercato da sottoporre alla competente Commissione di Congruità, istituto deputato alla determinazione del più probabile valore di mercato.



SEZIONE B - DATI DISPONIBILI O REPERITI

B-1) – Ubicazione dell'immobile–contesto urbano

Il complesso immobiliare in trattazione è ubicato al margine settentrionale del centro storico cittadino, ad angolo tra Via Boldrini e la Piazza XX Settembre.
Sul Viale Pietramellara, che delimita tutto il complesso edilizio, si affaccia la Stazione ferroviaria e vi transitano, oltre ai mezzi privati, taxi e numerose linee d'autobus urbane ed extraurbane; la zona in generale risente della carenza di parcheggi ed è soggetta a notevoli fonti di inquinamento acustico e atmosferico, causate dall'intenso traffico veicolare.



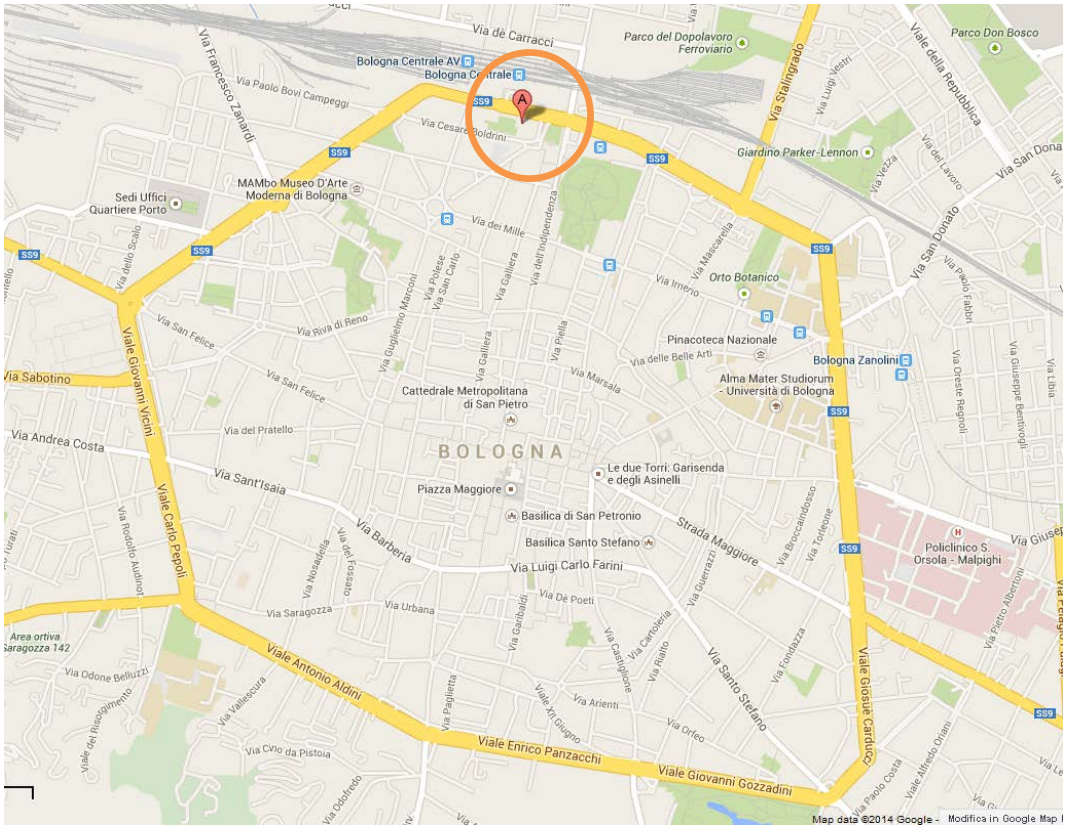
L'area su cui sorge il complesso immobiliare, individuata nel N.C.T. del comune di Bologna con il Foglio 159, particella 30, presenta un andamento piano ed una conformazione a quadrilatero irregolare.

La corte interna, di uso comune, è lastricata in mattonelle di ceramica vetrosa e vi si affacciano diverse attività commerciali. Questa ha gli accessi dal Viale Pietramellara (lato stazione) e dalla Via Boldrini/Piazza XX Settembre.

La zona soffre di un certo degrado socio-ambientale, come testimoniano anche recenti fatti di cronaca, dovuto alla presenza e allo stazionamento nella Galleria di tossicodipendenti e di persone senza fissa dimora, favorito dalla vicinanza della Stazione ferroviaria. Per tale motivo sono stati installati dei cancelli agli ingressi, che vengono chiusi nelle ore notturne da un servizio di vigilanza. Dal sopralluogo effettuato, è stato riscontrato un continuo attraversamento pedonale della Galleria, che dalla stazione conduce alla Via Indipendenza ed al centro storico, rilevando una normale buona vivacità commerciale. Evidentemente i disagi sono riscontrabili nelle ore notturne, data la prossimità della stazione ferroviaria.

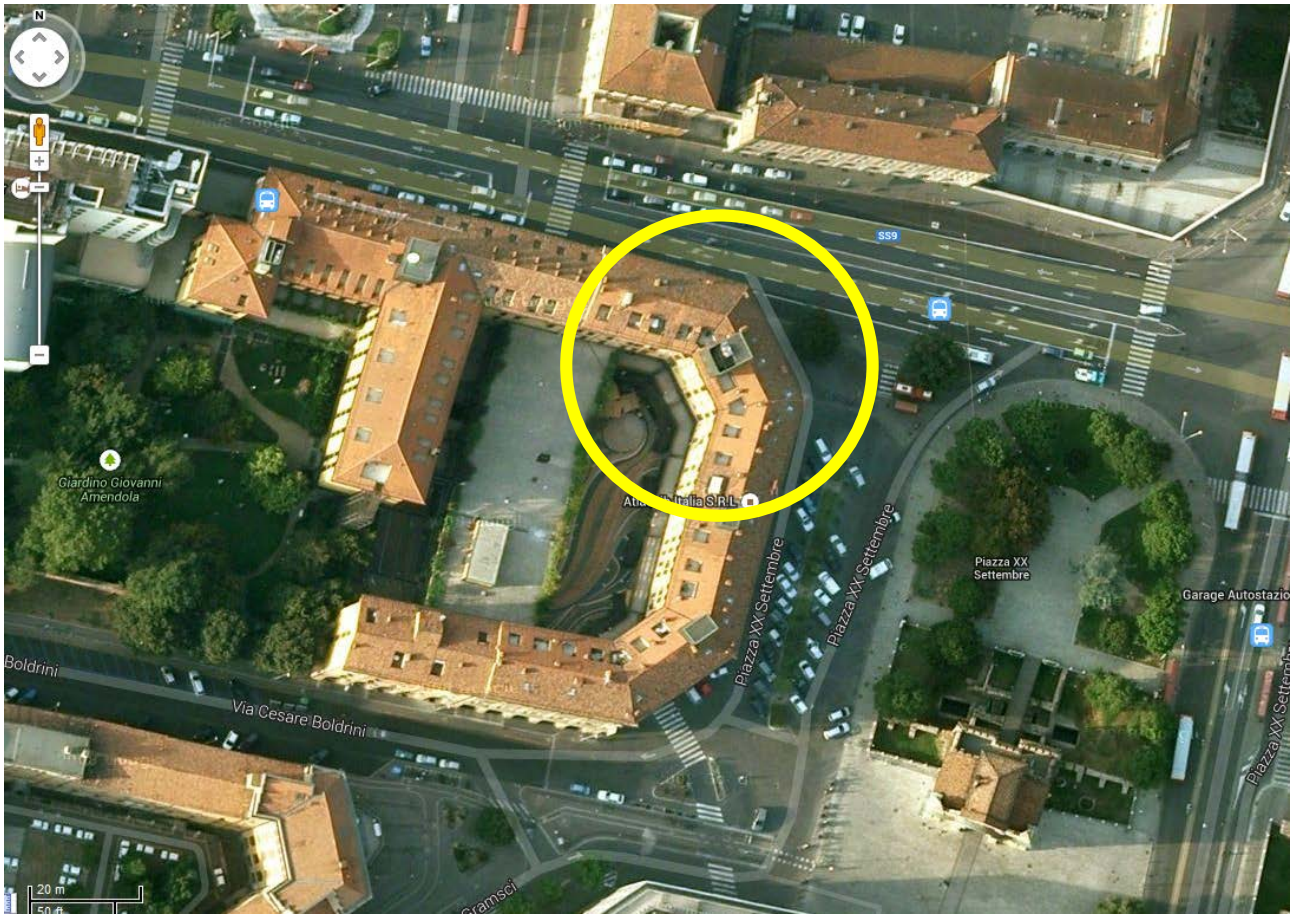
In base a quanto premesso dunque, la zona, sebbene appetibile dal punto di vista immobiliare per fini commerciali, lo è in misura minore per quelli residenziali di tipo stabile.

inquadramento territoriale



Planimetria del centro storico delimitato dai Viali di perimetro delle antiche mura

Individuazione del complesso edilizio in cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima



Individuazione del complesso edilizio con evidenziata la posizione delle unità immobiliari oggetto di stima

B-2a - Descrizione generale dell'immobile

L'immobile è un imponente edificio avente sagoma in pianta a ferro di cavallo, che segue la confluenza delle vie Pietramellara, e Boldrini, in corrispondenza della Piazza XX Settembre. Si eleva 7 piani fuori terra, oltre a 2 piani interrati. Presenta copertura a falde inclinate.

Al piano terra si trovano, oltre a diversi esercizi commerciali, l'ingresso al civ. 1, dal quale si accede alle unità immobiliari oggetto della presente trattazione.

Lo stabile, la cui costruzione risale a inizio secolo scorso, è un fabbricato di notevole consistenza e di pregevoli linee architettoniche, con facciata esterna ornata da fasce marcapiani e paraste sormontate da capitelli di stile ionico. Il tutto risponde ad un gusto neoclassico ampiamente diffuso all'epoca di costruzione.

Originariamente l'edificio era utilizzato come Albergo e prima dell'intervento di radicale ristrutturazione, eseguito alla fine degli anni '70, l'immobile era costituito da più edifici in muratura portante, alcuni di 4-5 piani, posti sul perimetro porticato di Viale Pietramellara e Via Boldrini, che la ristrutturazione ha in parte accorpato.

Dal punto di vista strutturale i nuovi interventi sono stati realizzati con uso misto di muratura e sistemi di travi in acciaio.

Nello specifico i principali interventi strutturali eseguiti sul perimetro esterno dell'edificio sono stati:

- rinforzo dei solai originari, tramite inserimento di travi metalliche;
- rinforzo delle volte del porticato esterno, con alleggerimento dei conglomerati di riempimento e realizzazione di nuovi solai in lamiera grecata e getti di completamento;

- inserimento al piano terra, nel lato interno, di un telaio di travi e pilastri in acciaio, con successiva demolizione della muratura inscritta e creazione di un porticato anche lungo la corte interna.

L'intervento ha inoltre comportato il rifacimento del tratto del canale Aposa-Moline, che tuttora scorre interrato al di sotto dell'edificio.
Le caratteristiche degli alloggi, in gran parte di ridotta o media consistenza, risentono dell'originaria destinazione ad attività ricettiva; trattasi infatti di bilocali e trilocali con angolo cottura, in prevalenza provvisti di bagno cieco, con impianto di aspirazione forzata.
Gli appartamenti sono totalmente privi di autorimesse, di vani cantina di pertinenza e di terrazze.
Gli atri di ingresso ai vani scala sono di ridotte dimensioni e le rampe interne si sviluppano solamente a partire dai ballatoi esterni in struttura metallica del primo piano. Quindi dal piano terreno si può avere accesso solo tramite gli ascensori (due per ogni scala). La fruibilità delle rampe di scale condominiali è condizionata anche dall'esigua altezza di alcuni passaggi sottoscala al limite dei 2,00 metri.
Trattandosi di un fabbricato ad alta densità abitativa l'accesso agli appartamenti su ogni piano avviene da uno stretto e lungo corridoio comune. Per tale ragione per raggiungere le unità più distanti dal vano scala si arrivano a percorrere fino a 30 m.
Nella scala A (civ. 1), ad esempio, si trovano fino a 8 alloggi per piano.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con centrale termica alimentata a metano, situata in un locale al piano interrato sotto il portico di Viale Pietramellara, avente accesso autonomo dalla corte interna di Galleria 2 Agosto.
All'interno di ciascun alloggio, in una parete del disimpegno, è collocato un collettore dal quale partono le condotte di alimentazione dei vari ventilconvettori, generalmente collocati sotto le finestre, i quali, alimentati da acqua refrigerata, consentono il raffrescamento degli ambienti.
L'acqua refrigerata viene prodotta da un gruppo di 4 compressori posto in un locale interrato adiacente alla centrale termica; il raffreddamento dei compressori è del tipo ad acqua, prodotta attraverso una torre evaporativa posta sulla copertura in corrispondenza della scala A.

L'edificio, avente il fronte esterno parzialmente porticato, e l'interno che affaccia sulla Galleria 2 agosto 1980 è costituito da:
2 piani interrati, ove sono ubicate le cantine, i garage, nessuno dei quali di pertinenza degli appartamenti oggetto della presente stima, ed i locali tecnici;
6 piani fuori terra, terreno, ammezzato e 4 piani sovrastanti, che ospitano appartamenti, negozi ed uffici;
1 piano mansardato, ricavato nel corso dell'ultima ristrutturazione, avvenuta tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 del secolo scorso, sempre destinato ad appartamenti.

B-2b - Descrizione delle unità immobiliari
In seguito al sopralluogo effettuato in data 23.09.2014, delle otto unità immobiliari oggetto di stima è stato possibile accedere solo a due di esse ed in particolare agli int.ni 23 e 34, poiché gli inquilini delle rimanenti non si sono resi disponibili, nonostante gli avvisi.

B-3a Principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile e delle unità immobiliari

- STRUTTURE PORTANTI
  Struttura originaria in muratura portante, integrata in fase di ristrutturazione da travi e pilastri in acciaio.
- CHIUSURE VERTICALI OPACHE

Muratura portante perimetrale.

- CHIUSURE ORIZZONTALI
  Solai orizzontali originari a volta nei porticati, e nuovi solai in lamiera grecata con getti di completamento, nelle parti oggetto di aggiunta e ristrutturazione.
- PARTIZIONI INTERNE
  Tramezzature interne realizzate in muratura.
- PAVIMENTI-RIVESTIMENTI-CONTROSOFFITTI
  Piastrelle in monocottura, prevalentemente color mattone, negli ambienti di soggiorno.
  Moquette color marrone nelle stanze da letto, in alcuni appartamenti l'originaria moquette è stata sostituita con piastrelle in gres ceramico, colore chiaro.
  Rivestimenti dei wc e degli angoli cottura realizzati con piastrelle in monocottura.
  Pareti e soffitti tinteggiati con tinta lavabile.
- SERRAMENTI
  Infissi esterni in legno verniciato di colore chiaro con vetrocamera, sistemi oscuranti costituiti da persiane in legno ad azionamento scorrevole, le porte interne sono tamburate in legno.
- 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.
- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA ED INVERNALE
  I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in acciaio nei bagni e da ventilconvettori (fan-coil) negli altri locali degli appartamenti, i quali provvedono anche al raffrescamento.
  L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo centralizzato e risale all'epoca dell'ultima ristrutturazione.
  La centrale termica posta al piano interrato provvede oltre che al riscaldamento centralizzato degli appartamenti, anche alla produzione centralizzata di acqua calda sanitaria.
- IMPIANTO DEL GAS
  La cucina è alimentata dalla rete del gas di città, l'impianto di distribuzione interna è attualmente fuori norma.

B-4 – Anno di costruzione

Come anticipato nelle premesse l'edificazione originaria risale ai primi anni del '900. Successivamente l'immobile ha subito una completa ristrutturazione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia in data 22/11/1975 con n°42148/74.
- Variante 1 in data 12/10/1978 con il n° 20670/77.
- Variante 2 in data 30/05/1979 con il n° 4500/79 (sostituisce l'originaria 42148/74).
- Variante 3 in data 10/06/1981 con il n° 13466/80.
- Variante 4 in data 8/01/1982 con il n° 722/82.

L'ultimazione lavori è avvenuta nel 1982.

B-5 – Stato manutentivo dell'edificio e delle unità immobiliari

Le facciate che versano sulla corte interna, evidenziano un medio stato di conservazione, presentano infatti alcuni fenomeni di distacco della tinteggiatura, realizzata con rivestimento plastico al quarzo, medesimi fenomeni si possono riscontrare sulla facciata esterna.
L'edificio comunque nel complesso presenta le parti comuni in discrete condizioni di manutenzione, tali da non necessitare di imminenti interventi di manutenzione straordinaria, inoltre le tinteggiature interne delle parti comuni, nonché i corpi illuminanti normali e di emergenza sono stati di recente rinnovati.
L'unità immobiliare visitata, invece, presenta le medesime finiture dell'epoca della ristrutturazione, risalente a oltre trent'anni or sono. La stessa, pur abitabile, necessita pertanto di un intervento minimo manutentivo, data la vetustà delle finiture di pareti, soffitti, pavimenti, rivestimenti e degli impianti.

Indicazioni di carattere generale
Nel caso delle unità residenziali oggetto della presente stima, nel computo della superficie commerciale, va considerato che:

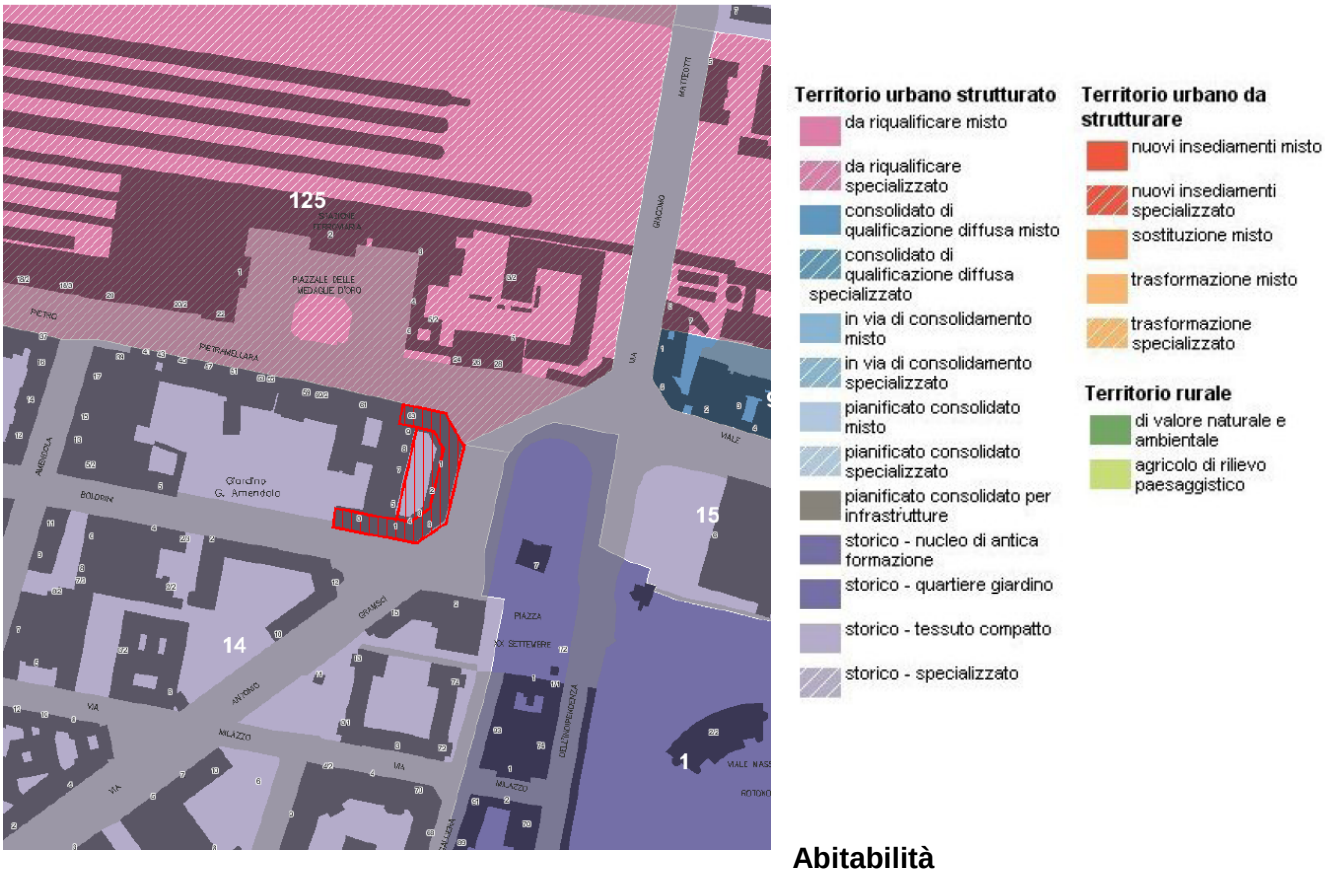
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Il calcolo della superficie viene arrotondato al metro quadrato.

SEZIONE C- DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C-1 – Proprietà/Provenienza
L'immobile risulta pervenuto al patrimonio dell'INAIL con atto di compravendita in data 18.06.81 – Registrato a Roma il 06.07.81 - n. Reg. 33539 - Trascritto a Bologna in data 19.06.81 – N. Reg. Gen. 16577 – Reg. Part. N. 11515. (estratto in **Allegato 11**)

C-2 – Situazione Urbanistica
Con deliberazione n. 137/2009 PG 83079/2009, del 29/04/2009 il Consiglio Comunale di Bologna ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in attuazione della L.R. 20/2000. Nella stessa seduta il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 138/2009 PG 83085/2009 ha approvato le Schede tecniche di dettaglio, complementi regolamentari del RUE stesso.
Ai sensi dell'articolo 33 della LR 20/2000 il nuovo RUE è entrato in vigore dal 20 maggio 2009, data di pubblicazione dell'avviso sul BUR - Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna. La citata L.R 20/2000 prevede che i comuni della regione siano dotati di una nuova strumentazione urbanistica di tipo integrato costituita dal Piano strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC), e regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
In base agli strumenti urbanistici vigenti, di cui si riporta di seguito un estratto, l'immobile si trova in **ambito storico – tessuto compatto (n.15 Bolognina storica)** ove sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e non presenta particolari vincoli o servitù.
Tra gli allegati alla presente stima è riportato un estratto con le indicazioni dello strumento urbanistico della città di Bologna attualmente in vigore (**Allegato 12**).

Stralcio Piano Operativo Comunale di Bologna



Abitabilità

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato il 4/12/1982 su richiesta del 31/07/1982 e registrata agli atti del Comune i Bologna al n° 33933 (**Allegato 13**).

Vincoli monumentali

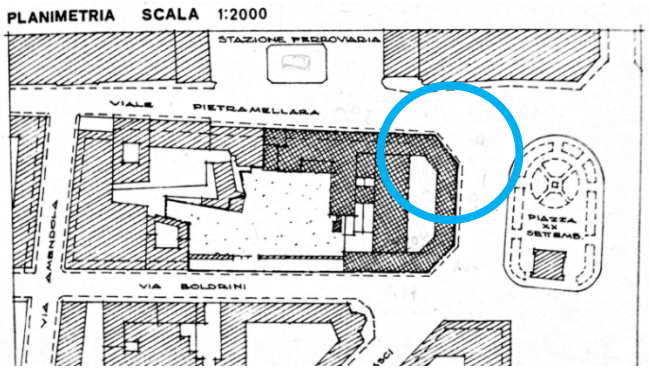
Relativamente a vincolo di tutela monumentale la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha rilasciato in data 11/11/2010, con prot. 16807, il parere circa **la non sussistenza dei requisiti di interesse culturale** di cui agli art. 10 e 12 del Dlgs 42/2004 (**Allegato 14**).

C-4 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

Come affermato al punto B-2b il sopralluogo generale è stato effettuato in data 23/09/14 (con accesso reso possibile ai soli interni 23 e 34, nei quali sono state controllate le principali misure dei locali).

In seguito tali misure sono state confrontate con i grafici in formato dwg in possesso dell'Istituto, le cui dimensioni risultano leggermente superiori, mentre la configurazione degli appartamenti risulta pienamente conforme allo stato di fatto (eccetto che per la lieve difformità della pertinenza esclusiva accessoria comunicante dell'interno 34). In base a tali considerazioni la superficie a base di stima per ogni unità immobiliare è stata assunta coincidente a quella individuata dai rilievi dell'Agenzia del Territorio così come riportata nella citata relazione del 2003.

Di seguito si riportano le piante dei vari piani dell'immobile con evidenziate le unità immobiliari oggetto di stima. La documentazione fotografica descrittiva delle unità immobiliari cui è stato possibile accedere è riportata tra gli allegati alla presente stima (**Allegati 2 e 4**).



C-5 – Conformità a norme tecniche

Normativa sismica
L'edifico, di edificazione storica e ristrutturato completamente alla fine degli anni 70 con ultimazione lavori nel 1982, non risulta conforme alle recenti norme sismiche (NTC 2008).
Non risultano inoltre agli atti di questa consulenza documentazioni inerenti il progetto strutturale dell'immobile.

Barriere architettoniche
Nell'immobile in oggetto sono presenti barriere architettoniche, in quanto le dimensioni delle cabine ascensore non sono conformi ai criteri progettuali del D.M. 236/89, 4.1.12.
Inoltre in alcuni punti dell'edificio si rilevano dislivelli, non colmati da rampe, tra gli sbarchi ascensore e gli ingressi agli appartamenti.

C-7 – Utenze
Le unità immobiliari risultano regolarmente allacciate ai servizi di rete.

- ***int.33*** L'appartamento, ubicato al piano quinto (catastalmente sesto) interno 33, è censito al catasto fabbricati al foglio 159, particella 30 sub. 105 e risulta attualmente occupato.
  Non è stato possibile verificare se il grafico della planimetria catastale, in allegato, riporti fedelmente le attuali suddivisioni interne dell'appartamento.
  Esso è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un disimpegno ed un servizio igienico cieco, un ripostiglio, oltre due terrazze, antistanti rispettivamente il soggiorno e la camera, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata (al lordo delle murature) di mq 59,95, come risulta dal prospetto seguente:

  CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI
  La superficie commerciale viene calcolata con riferimento al DPR 138/98 e precisamente:
  - 100% della superficie coperta al lordo delle murature.