

SCHEDA DESCRITTIVA

Immobile di Bologna, Via Jacopo Barozzi n. 8

1. Inquadramento territoriale

La costruzione è situata nella zona di primo perimetro del centro storico di Bologna, nei pressi della Stazione Ferroviaria Centrale. La zona in cui insiste l'immobile è caratterizzata dalla presenza sia della Stazione Ferroviaria che della Autostazione, il terminal del trasporto extraurbano all'area metropolitana. Gli edifici dell'area sono stati edificati a partire dal secondo dopoguerra a seguito del programma di ricostruzione della città. Le destinazioni più ricorrenti della zona sono quelle direzionali e commerciali.

L'area è servita dalla rete di trasporto pubblico che percorre la cintura dei viali oltre che dal sistema di trasporto pubblico regionale su gomma e interregionale su rotaia.

2. Descrizione della proprietà

L'immobile, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, è articolato in un'unica scala che dal secondo piano interrato raggiunge la copertura dell'ottavo piano fuori terra. È composto da una autorimessa collettiva di 17 posti auto catastalmente individuati al secondo piano sotterraneo, vano scala al primo piano interrato, 8 posti auto, privati ad uso pubblico, in area esterna al piano terra, 2 uffici al piano terreno e 8 uffici ai piani dal primo all'ottavo, uno per ciascun piano.

Gli interni sono caratterizzati da uffici con pareti interne in pannelli modulari o cartongesso, il tutto su pavimento tipo "galleggiante". I soffitti sono in parte con le solette a vista ed in parte con controsoffitti in cartongesso.

Le aree esterne in proprietà esclusiva sono rappresentate da 8 posti auto ad uso pubblico sull'area di corte al piano terra.

3. Caratteristiche costruttive della proprietà immobiliare

- Struttura portante: è costituita da un telaio in cemento armato;
- Sistema di copertura: la copertura del piano ottavo è piana con solaio praticabile e parapetto di perimetro, il pavimento è di tipo sopraelevato con lastre in cemento rifinite con ghiaietto. La copertura del piano terra, per la parte fuori sagoma, è piana e impermeabilizzata con guaina bituminosa;
- Elementi di tamponatura e/o tramezzatura: le tamponature tra le celle del telaio portante sono realizzate con moduli in muratura, a vista verso l'esterno, e serramenti metallici. Le tramezzature sono realizzate in larga parte con pareti mobili ed alcuni adattamenti sono in cartongesso o in muratura per i blocchi dei bagni;
- Pavimenti: i pavimenti interni ai singoli uffici sono di tipo "galleggiante" alcuni con ulteriore applicazione di moquette o pellicola in pvc. Il vano scala è pavimentato in pietra naturale dal sotterraneo secondo fino al primo piano e con pvc pastigliato dal primo al lastrico di copertura.
- Infissi: gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera, la parte bassa fissa, con pannello metallico, la parte alta con telaio apribile e vetro trasparente. Le porte di accesso ai singoli piani sono in alluminio e vetro semplice, internamente le porte sono in materiale sintetico coordinate con le pareti mobili;
- Controsoffitti: i controsoffitti sono in lastre di fibra minerale su telaio di alluminio;
- Connettivi verticali: il collegamento verticale è costituito da un unico vano scala servito da due ascensori per i piani fuori terra ed un ascensore per i piani interrati;

- Barriere architettoniche: le parti comuni e le unità immobiliari soddisfano il requisito di accessibilità ed ad ogni piano è presente un servizio igienico adattato per le esigenze di soggetti con ridotte capacità motorie.

4. Stato manutentivo

Nel suo complesso l'edificio si presenta in buono stato manutentivo e di decoro generale. I serramenti esterni non mostrano particolari segni di usura. Al piano delle autorimesse in alcuni punti le mattonelle della pavimentazione mostrano i segni dell'usura con deterioramento della vetrificazione.

La particolarità delle coperture piane impermeabilizzate con guaine lo rende inevitabilmente più sensibile alle escursioni termiche, alle particolari avversità atmosferiche ed all'invecchiamento.

Per quanto attiene ai locali sfitti la rimessa a reddito dovrà tener conto di un generale svecchiamento delle finiture soggette ad usura con particolare riguardo alle parti superficiali del pavimento galleggiante ed ai controsoffitti.

5. Condominio/Supercondominio

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare che comprende altre due proprietà. La gestione condominiale è regolata da un regolamento di condominio non contrattualizzato.

6. Consistenze

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Ufficio direzionale	4.413,42	4.413,42
Balconi	52,47	13,15
Vano scala	467,61	38,12
Portico	148,73	-
Cantine	13,85	8,31
Corsie di manovra	285,59	-
Posto auto coperto	345,76	207,45
Posto auto scoperto	129,91	45,46
Posto moto coperto	4,84	2,90
Rampa	54,75	-
Vani tecnici	80,98	24,33
Totale	5.997,91	4.753,14

7. Dati catastali

Gli immobili risultano censiti presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE del Comune di BOLOGNA - CATASTO FABBRICATI come segue:

Foglio	Part	Piano	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
161	112	2	268	A/10	5	16,5	420	10.737,14
161	112	3	269	A/10	5	17,5	420	11.387,87
161	112	4	270	A/10	5	17,5	420	11.387,87
161	112	5	271	A/10	5	17,5	421	11.387,87
161	112	6	272	A/10	5	15,5	420	10.086,40
161	112	7	273	A/10	5	16,5	420	10.737,14
161	112	8	274	A/10	5	13,5	399	8.784,93
161	112	T	383	A/10	5	12,5	438	8.134,20
161	112	T	384	A/10	5	18,5	613	12.038,61
161	112	T-1	385	A/10	5	16,5	421	10.737,14
161	112	S2	286	C/6	5	14	14	186,54
161	112	S2	287	C/6	5	16	16	213,19
161	112	S2	288	C/6	5	13	13	173,22
161	112	S2	289	C/6	5	14	14	186,54
161	112	S2	431	C/6	5	20	21	266,49
161	112	S2	432	C/6	5	21	22	279,82
161	112	S2	433	C/6	5	19	19	253,17
161	112	S2	434	C/6	5	18	18	239,84
161	112	S2	435	C/6	5	24	25	319,79
161	112	S2	436	C/6	5	26	26	346,44
161	112	S2	437	C/6	5	20	21	266,49
161	112	S2	438	C/6	5	22	23	293,14
161	112	S2	439	C/6	5	5	6	66,62
161	112	S2	440	C/6	5	32	34	426,39
161	112	S2	441	C/6	5	32	34	426,39
161	112	S2	442	C/6	5	29	32	386,41
161	112	S2	443	C/2	5	14	16	86,76
161	112	S2	444	C/6	5	28	32	373,09
161	112	T	316	C/6	3	18	21	176,63
161	112	T	317	C/6	3	15	15	147,19
161	112	T	318	C/6	3	14	14	137,38
161	112	T	319	C/6	3	16	16	157,00
161	112	T	320	C/6	3	15	15	147,19
161	112	T	321	C/6	3	14	14	137,38
161	112	T	322	C/6	3	16	17	157,00
161	112	T	323	C/6	3	11	15	107,94

8. Vincoli

Atto di vincolo urbanistico che assoggetta ad uso pubblico gli 8 posti auto scoperti al piano terra.

Costituzione di servitù di passaggio sulla rampa e corsello autorimesse al secondo piano interrato e di passaggio nel portico aperto al pubblico passaggio.

Esclusione dall'elenco dei Beni Culturali assoggettati a vincolo, così come indicato dal portale "Vincoli in Rete" del Ministero per i Beni e le attività Culturali e mancanza della presunzione di interesse culturale per mancato superamento del limite di 70 anni di età del bene.

9. Destinazione d'uso

Per le destinazioni d'uso si rimanda al paragrafo: 7. Dati catastali

10. Stato locativo

L'immobile è parzialmente locato (piano terra con posto auto al piano sotterraneo e 2 posti antenna).