



Istruzioni per la compilazione della Scheda BC (Immobili commerciali)

La scheda deve essere compilata per gli immobili a destinazione commerciale immessi nel mercato immobiliare.

La scheda è divisa in tre parti:

1. **Offerta immobiliare**, nella quale si riportano le caratteristiche tecnico-economiche, localizzative e dimensionali dell'unità immobiliare in oggetto;
2. **Caratteristiche dell'edificio**, nella quale si indicano le caratteristiche dell'edificio nel quale è localizzata l'unità immobiliare in oggetto;
3. **Caratteristiche dell'unità immobiliare**, nella quale si riportano le caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare quali: lo stato di manutenzione, la localizzazione, il numero di ingressi, di vetrine, etc.

Nella **prima parte** (Offerta immobiliare) si deve indicare:

- *Offerta n°*: identificare la scheda dell'immobile attraverso un numero-codice (o sigla) che dovrà essere riportato anche nella scheda di cancellazione, indicando quindi se l'incarico a trattare la vendita o l'affitto dell'unità immobiliare è esclusiva per l'agente o no (altri agenti immobiliari trattavano la vendita dello stesso immobile);
- *Data di entrata*: indicare la data di entrata sul mercato dell'unità immobiliare (giorno, mese e anno);
- *Sita in*: indicare la *via*, il *Quartiere*, specificando la Circostrizione (ove presente), la frazione (o la località) quindi il *Comune* dove è localizzata l'unità immobiliare;
- *Posizione*: indicare se l'unità immobiliare fronteggia un corso (o via di rilevante importanza), una piazza, è in posizione angolare, è localizzata all'interno di un centro commerciale o in una via di un quartiere decentrato (rionale);
- *Destinazione attuale e/o precedente utilizzo*: indicare la destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare e l'eventuale utilizzo precedente (se diversa dall'attuale);
- *Unità ad uso*: indicare se si tratta di un negozio, laboratorio, palestra, deposito/magazzino o altro;
- *Offerta in*: indicare se l'immobile è destinato alla vendita o all'affitto (specificare se l'immobile è arredato o non arredato). In funzione delle due diverse finalità, riportare il *prezzo* richiesto o l'*affitto* (mensile) richiesto;
- *Stato di occupazione*: indicare se l'unità immobiliare al momento dell'entrata sul mercato è libera (ossia immediatamente disponibile) o affittata; in tal caso indicare l'ammontare annuo del canone, la data di inizio del contratto in corso e quella di scadenza (mese e anno);
- *Unità immobiliare gravata da*: indicare se l'unità immobiliare in oggetto è esente da vincoli (nessun vincolo) oppure se è gravata da mutuo (specificare in tal caso l'ammontare annuo e la durata) od ancora soggetta ad ipoteca;
- *Categoria Catastale*: indicare la categoria e la classe catastale dell'unità immobiliare, quindi il *valore catastale* (così come risulta dal certificato catastale) e i *vani catastali*;
- *Superfici locali principali ed accessori*: indicare le superficie (mq.) dei locali, distinguendoli secondo le diverse destinazioni d'uso riportate. Il conteggio deve essere al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni (da attribuire a metà tra locali confinanti facenti parte dell'unità immobiliare in oggetto) e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari (muri di confine con altre proprietà). Per servizio diretto si intende un locale che svolge funzioni complementari all'attività commerciale svolta (es: un servizio igienico in un locale pubblico). Indicare anche la superficie di eventuali balconi, terrazzi ed aree scoperte ad esclusivo uso dell'unità immobiliare (giardino, corte, parco, etc.);
- *Destinazione d'uso della Superficie Lorda*: indicare le destinazioni d'uso della superficie lorda, riportando per ciascuna: il numero di locali, il livello di piano (terra, primo, etc.) e l'altezza utile media (in metri).
- *Posti auto*: indicare se l'unità immobiliare in oggetto è dotata di posti auto pertinenti, specificandone il tipo (box, posto coperto, posto scoperto) il numero, i mq. di superficie (lorda nel caso di box) e se questi sono utilizzabili dalla clientela dell'attività commerciale. Indicare altresì le superfici di eventuali vani accessori ai posti auto (ripostigli, servizi igienici, etc.) o di aree scoperte accessorie ai posti auto (coperti o scoperti - es: spazi per l'accesso).

Nella **seconda parte** della scheda (Caratteristiche dell'edificio) si deve indicare:

- *Proprietà*: indicare se l'unità immobiliare è di proprietà di un singolo soggetto privato, di una Società privata o di un Ente/Società pubblica;
- *Anno di costruzione*: indicare l'anno di costruzione dell'edificio nel quale è localizzato l'unità immobiliare, se questo è *vincolato* (ai sensi della 1089/39) e il numero di *piani fuori terra* complessivi;

- *Stato di manutenzione dell'edificio*: indicare, secondo i giudizi riportati (ottimo, normale, scadente) lo stato di manutenzione dell'edificio nel quale è localizzata l'unità immobiliare ed eventualmente se l'impianto elettrico (condominiale) è a norma della legge n. 46/90;
- *Tipologia*: indicare la tipologia dell'edificio in oggetto secondo la casistica riportata nella scheda. Per edificio a destinazione commerciale si intende una struttura comprendente al suo interno unità immobiliari aventi tutte destinazione commerciale (es: centro commerciale), mentre per edificio a destinazione mista si intende una struttura non dedicata esclusivamente alle attività commerciali (es: negozi al piano terra e residenze agli altri piani);
- *Distanze*: indicare la distanza dell'immobile dal centro città (o dal Centro Storico della località principale del Comune nel caso di immobili situati fuori dai capoluoghi di Provincia di Genova e Savona), dalla più vicina fermata dei mezzi pubblici di trasporto (autobus, metropolitana, etc.), dalla stazione ferroviaria, dal raccordo/casello autostradale, secondo le modalità (con mezzi di trasporto pubblici / a piedi) e gli intervalli temporali indicati;
- *Servizi diversi raggiungibili a piedi in non più di 10 minuti*: indicare quali tipi di servizi sono raggiungibili a piedi tra quelli riportati nella scheda. Indicare eventuali altri tipi di servizi non riportati nella scheda;
- *Parcheggio libero nelle vicinanze*: indicare se il parcheggio libero nelle vicinanze dell'unità immobiliare (e quindi non pertinenziale) è facile, difficile o se esiste un'area di parcheggio riservata ai clienti dell'attività in oggetto;

Nella **terza parte** della scheda (Caratteristiche dell'unità immobiliare) si deve indicare:

- *Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare*: indicare lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare secondo i giudizi riportati nella scheda;
- *Ubicazione in strada a frequentazione*: indicare il tipo di frequentazione (veicolare e/o pedonale) della strada nel quale è localizzato l'immobile e il relativo livello (altissima, alta, etc.). Nel caso di strada ad esclusivo uso pedonale, indicare solo le modalità di questa ultima frequentazione;
- *Ingressi*: indicare il numero di ingressi e se questi sono a livello strada oppure no;
- *Vetrine*: indicare il numero complessivo di vetrine dell'unità immobiliare e lo sviluppo in metri lineari;
- *Strutture tipo*: indicare se l'unità immobiliare è di tipo open space e il tipo di struttura portante, distinguendola tra: tradizionale (muratura portante in pietra e/o mattoni) o cemento armato (travi e pilastri);
- *Collegamenti verticali*: nel caso che l'unità immobiliare si sviluppa su più piani, indicare il tipo di collegamenti verticali, distinguendoli tra: scale interne, scale esterne, ascensore, montacarichi, scale mobili;
- *Impianti*: indicare se l'impianto elettrico e i servizi igienici sono a norma di legge. Per quest'ultimi indicarne anche il numero;
- *Acqua calda*: indicare la presenza o meno di un impianto per la produzione di acqua calda, distinguendo se di tipo autonomo (elettrico o a gas), e quindi posizionato e comandabile dall'unità immobiliare, o se di tipo centralizzato;
- *Riscaldamento*: indicare la presenza o meno di un impianto di riscaldamento, distinguendone il tipo: centralizzato o autonomo;
- *Comforts*: indicare di quali tipi di comforts è dotata l'unità immobiliare, aggiungendone eventualmente altri non indicati nella scheda;
- *Finiture*: indicare lo stato generale delle finiture dell'unità immobiliare considerando lo stato degli intonaci, delle tinteggiature, degli eventuali controsoffitti, etc.) secondo i giudizi riportati nella scheda;
- *Inquinamento acustico ed ambientale*: indicare se l'unità immobiliare, in relazione alla sua localizzazione ed orientamento, è soggetta ad inquinamento acustico e/o ambientale (provocati da traffico veicolare od altro) secondo i livelli indicati nella scheda.
- *Eventuali attrezzature vendute o locate con l'unità immobiliare*: riportare sinteticamente le attrezzature (scaffali, banchi vendita, mobilio, etc.) vendute o locate con l'unità immobiliare, indicando altresì il loro stato e il valore complessivo (che non deve essere sommato al prezzo di vendita dell'immobile).

Negli spazi riservati alle *note*, riportare eventuali altre indicazioni significative di natura tecnica e/o economica dell'edificio e dell'immobile oggetto di analisi (l'edificio è di tipo signorile, si trova in una zona/quartiere ad alta concentrazione di attività commerciali, è prospiciente un centro commerciale, etc.).