



Istruzioni per la compilazione della Scheda BI (Immobili industriali)

La scheda deve essere compilata per gli immobili a destinazione industriale (edifici e/o aree a destinazione industriale) 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'immobile in oggetto;
2. **Caratteristiche dell'area industriale**, nella quale si indicano le caratteristiche localizzative dell'area industriale e/o dell'edificio a destinazione industriale;
3. **Caratteristiche dell'immobile**, nella quale si riportano le caratteristiche intrinseche dell'edificio industriale quali: lo stato di manutenzione, il tipo di strutture ed impianti, la destinazione d'uso della superficie coperta, degli spazi esterni, 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'immobile è esclusiva per l'agente o no (altri agenti immobiliari trattavano la vendita dello stesso immobile);
- *Data di entrata*: indicare la data d'entrata sul mercato dell'immobile (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 localizzato l'immobile;
- *Tipo immobile*: indicare se si tratta di un edificio a destinazione industriale, di una area industriale, di edificio con area industriale annessa (nel qual caso barrare entrambe le indicazioni) o altro;
- *Stato di occupazione*: indicare se l'immobile al momento della trattativa si trova libero (ossia immediatamente disponibile) o è affittato. In tal caso indicare l'ammontare annuo del canone e la data di scadenza del contratto di affitto (mese e anno);
- *Destinazione attuale e/o precedente utilizzo*: indicare la destinazione d'uso dell'immobile e/o dell'area industriale ed eventualmente quella precedente (se diversa dall'attuale);
- *Immobile gravato da*: indicare se l'immobile in oggetto è esente da vincoli (nessun vincolo) oppure se è gravato da mutuo (specificare in tal caso l'ammontare annuo e la durata) od ancora se è soggetto ad ipoteca;
- *Categoria Catastale*: indicare la categoria e la classe catastale dell'immobile, quindi il *valore catastale* (così come risulta dal certificato catastale).
- *Offerta in*: indicare se lo scopo della trattativa è la vendita dell'immobile o l'affitto; in funzione delle due diverse finalità, riportare il *prezzo richiesto* o *l'affitto mensile richiesto*;
- *Incentivi e agevolazioni per la localizzazione*: indicare eventuali agevolazioni ed incentivi (a livello europeo, nazionale o regionale) per la localizzazione di attività e/o insediamenti industriali; indicare altresì se esistono enti o società (pubbliche e/o private) a supporto dell'investitore (colui che acquisisce o affitta l'immobile ai fini produttivi);
- *Obblighi giuridici*: indicare sinteticamente, in relazione al tipo di immobile, quali sono gli obblighi giuridici e normativi (a livello europeo, nazionale e regionale) che si devono adempiere per lo svolgimento o l'insediamento dell'attività industriale;
- *Dettaglio dei prezzi per destinazione d'uso prevista*: indicare, se possibile, il prezzo richiesto per le diverse destinazioni d'uso/utilizzo dell'immobile (sia nel caso si tratti di un edificio che di un'area). Ai fini del calcolo dei prezzi unitari, indicare altresì le diverse superfici.

Nella **seconda parte** (Caratteristiche dell'area industriale) si deve indicare:

- *Distanza e tempi di percorrenza da*: indicare le distanze (in Km.) e i tempi medi di percorrenza (nelle ore di punta con mezzo privato) tra l'immobile/area industriale e: l'uscita autostradale, la stazione ferroviaria più vicina, il porto marittimo più vicino (con possibilità di imbarco merci), l'aeroporto più vicino, il centro urbano più vicino (da intendersi come la località cittadina più importante nelle vicinanze - es: capoluogo di Provincia);
- *Valutazione dell'accessibilità all'immobile*: indicare, tra quelle riportate nella scheda, le tipologie di accessibilità all'immobile industriale;
- *Reti servizi esistenti*: indicare quali reti di servizi caratterizzano l'immobile;

- *Dimensioni area industriale*: nel caso che l'immobile sia un'area industriale, indicarne la *superficie complessiva* e le *caratteristiche morfologiche* (pianeggiante o acclive).

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

- *Proprietà*: indicare se l'immobile è attualmente di proprietà di un singolo soggetto o di più soggetti. Indicare quindi il tipo di proprietario/proprietari (privato, Ente/Società pubblica, misto pubblico/privato);
- *Stato di manutenzione generale dell'edificio*: nel caso che l'immobile in oggetto sia costituito da un edificio, indicare lo stato di manutenzione generale (secondo i giudizi riportati nella scheda) e *l'anno di costruzione* (anche se solo indicativo);
- *Tipo di struttura*: indicare se la struttura è di tipo tradizionale (muratura in mattoni e/o pietra o telaio in c.a.) o di tipo prefabbricato. Indicare eventualmente altri tipi di strutture (mista, in acciaio, etc.) e il *tipo di copertura* (in lamiera grecata, in pannelli prefabbricati, etc.);
- *Altezza edificio*: indicare l'altezza dell'edificio, misurata da terra fino alla linea di gronda. Nel caso di altezze diverse (dovuti alla conformazione del terreno circostante l'edificio), indicare l'altezza media;
- *Portata solai*: indicare la portata media dei solai dell'edificio (in Kg./mq.);
- *Ingressi*: indicare il numero di ingressi utili per lo svolgimento dell'attività industriale (carrabili), riportando separatamente in numero di quelli *pedonali*;
- *Collegamenti verticali*: nel caso l'edificio si sviluppa su più piani, indicare il tipo di collegamento verticale tra i diversi piani;
- *Impianti*: indicare il tipo di impianti in dotazione all'edificio (carroponte e/o altri). Indicare altresì se *l'impianto elettrico* è a norma di legge per lo svolgimento delle attività produttive previste;
- *Superfici coperte e caratteristiche strutturali*: riportare le diverse *superfici lorde dei piani* che compongono l'edificio, *l'altezza utile* e la *portata* (in Kg/mq) dei relativi solai. Indicare altresì se il piano è carrabile o no, il numero di ambienti nei quali si articola, l'interasse dei pilastri (se la struttura è di tipo a telaio o prefabbricata) e l'eventuale presenza di soppalchi (indicarne la dimensione in mq.). Indicare quindi la *superficie lorda totale* (coperta), il *numero totale dei livelli* che compongono l'edificio (interrati e non), il *numero dei piani fuori terra* e il *numero complessivo di piani carrabili*;
- *Destinazioni d'uso della superficie coperta totale*: indicare la ripartizione della *superficie coperta totale* secondo le diverse destinazioni d'uso indicate (eventualmente aggiungendone altre non riportate) e il numero di locali (ambienti) di ciascuna;
- *Destinazione d'uso degli spazi esterni di pertinenza*: indicare le diverse destinazioni d'uso degli spazi esterni pertinenziali e la relativa superficie.

Negli spazi riservati alle *note*, riportare eventuali altre indicazioni significative di natura tecnica ed economica dell'immobile oggetto di analisi (l'edificio è localizzato in un insediamento a destinazione produttiva, l'area è immediatamente utilizzabile ai fini dell'insediamento di attività produttive, è già stata realizzata la bonifica del suolo, etc.).