



## Istruzioni per la compilazione della Scheda BR (Abitazioni, uffici e box auto)

La scheda deve essere compilata per gli immobili a destinazione residenziale 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;
3. **Caratteristiche dell'unità immobiliare**, nella quale si riportano le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare quali: il livello delle finiture, lo stato di manutenzione, la luminosità, etc.

Nella **prima parte** (1. 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);
- *Datata il*: indicare la data di entrata sul mercato dell'unità immobiliare (giorno, mese e anno);
- *Sita in*: indicare la *via*, il *Quartiere (o zona)*, specificando la Circostrizione (ove presente), la frazione (o la località) quindi il *Comune* dove è localizzata l'unità immobiliare;
- *Unità ad uso*: indicare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare tra quelle riportate;
- *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*. Indicare (eventualmente) se l'immobile è affittato per periodi limitati (contratto di affitto transitorio/stagionale/turistico) e l'importo mensile dell'affitto;
- *Stato di occupazione*: indicare se l'unità immobiliare al momento dell'entrata sul mercato è libera (ossia immediatamente disponibile) o è affittata. In tal caso indicare l'ammontare del canone, la data di inizio e di scadenza del contratto di affitto (mese e anno);
- *Unità immobiliare gravata da*: indicare se l'unità immobiliare è esente da vincoli (nessun vincolo) oppure se è gravata da mutuo (specificare in tal caso l'ammontare annuo e la durata) o 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*.
- *Dimensioni SLA*: indicare la superficie lorda abitabile (in mq. – vedi nota descrittiva) dell'unità immobiliare misurata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari (muri di confine);
- *Vani*: indicare il numero dei vani utili (camere, cucina), anche in base alle consuetudini locali. Non conteggiare i bagni, i corridoi, l'ingresso e i ripostigli;
- *Vani genovesi (solo per gli immobili localizzati nel Comune di Genova)*: si conteggia come vano, oltre ad ogni singola stanza o camera, anche l'ingresso, la cucina, il bagno principale; l'eventuale bagno di servizio ed il ripostiglio (se superiore a 4 mq.) vengono considerati 1/2 vano.
- *Superfici accessorie*: indicare le eventuali superfici accessorie all'unità immobiliare: le terrazze (quali balconi e logge: specificare se localizzate allo stesso livello dell'immobile, e quindi direttamente accessibili, o ad un diverso livello – vedi note), la soffitta (comunicante direttamente con l'unità immobiliare o no), la cantina (comunicante direttamente o no);
- *Aree scoperte esclusive*: indicare le superfici accessorie scoperte (giardino, corte, parco, etc.) ad esclusivo uso dell'unità immobiliare;
- *Posti auto in proprietà*: indicare se l'immobile dispone di posti auto di uso esclusivo (box, posto coperto, posto scoperto ed eventuali vani accessori a questi) e la relativa superficie (mq.).

Nella **seconda parte** (2. Caratteristiche dell'edificio) si deve indicare:

- *Proprietà*: indicare la natura della proprietà dell'immobile: singolo soggetto privato, Società privata o 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 del D.lgs n. 42/2004). Indicare altresì il *numero di appartamenti* complessivi e i *piani fuori terra*;

- *Stato di manutenzione dell'edificio*: indicare, secondo i giudizi riportati (ottimo, normale, scadente) lo stato di manutenzione dell'edificio nel quale è localizzato l'immobile ed eventualmente se l'impiantistica (elettrica idrica, etc.) delle parti comuni (condominiale) è a norma della legge n. 46/90;
- *Tipologia edificio*: riportare la tipologia secondo quelle indicate nella scheda tenendo presente che per fabbricato intensivo si intende un edificio caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile e con almeno 20 appartamenti; per fabbricato non intensivo si intende invece un edificio con un numero di appartamenti inferiore a 20;
- *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 ad esclusivo uso del condominio;
- *Distanza fermata mezzi pubblici*: indicare se la distanza dell'edificio (nel quale è localizzato l'immobile) dalla fermata di mezzi pubblici di trasporto (autobus, funicolari, stazione ferroviarie, etc.) è superiore o inferiore ai 5 minuti (a piedi);
- *Tempo medio per raggiungere il centro città con mezzi di trasporto pubblici in ore di punta*: indicare se il tempo medio necessario per raggiungere il centro della città (o il Centro Storico della località principale del Comune nel caso di immobili situati fuori dai capoluoghi di Provincia di Genova e Savona) con un mezzo di trasporto pubblico (autobus, metropolitana, etc.) è superiore o inferiore ai 15 minuti;
- *Comforts*: indicare quali sono i comforts di cui è dotato l'edificio (indicare eventuali altri comforts non riportati nella scheda);
- *Distanza dal mare*: indicare la distanza (in linea d'aria) tra l'edificio e il mare tra quelle riportate nella scheda;
- *Esercizi commerciali raggiungibili a piedi in meno di 5 minuti*: indicare quali tipi di esercizi, tra quelli riportati nella scheda, sono raggiungibili a piedi in questo lasso di tempo. Indicare eventuali altri tipi di esercizi commerciali non riportati nella scheda.
- *Servizi raggiungibili a piedi a non più di 10 minuti*: indicare, tra quelli riportati, i servizi raggiungibili in questo lasso di tempo ed eventuali altri servizi non indicati.

Nella **terza parte** della scheda (3.Caratteristiche dell'unità immobiliare) si deve indicare:

- il *piano* dell'edificio nel quale è posizionata l'unità immobiliare, indicando eventualmente se è a piano attico;
- il *numero di bagni* di cui è dotata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche della *cucina*, dove con il termine abitabile si intende un locale che può essere eventualmente destinato ad altro uso (camera singola, matrimoniale, etc.) mentre per cucinotto si intende un locale di superficie inferiore a quella minima consentita per il locale cucina;
- *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;
- *Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare*: indicare lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare secondo i giudizi riportati nella scheda;
- *Luminosità*: indicare la luminosità media dell'immobile (considerare i diversi locali, specialmente quelli della zona giorno);
- *Comforts*: indicare di quali tipi di comforts è dotata l'unità immobiliare, aggiungendone eventualmente altri non indicati nella scheda;
- *Standard qualitativo dei pavimenti*: indicare se le pavimentazioni di alcuni locali hanno un pregio artistico o comunque se sono realizzati con materiali pregiati (marmo, ardesia, legno). In caso contrario, indicare che sono realizzati con materiali definibili "normali" (senza particolare pregio);
- *Impiantistica*: indicare se l'impiantistica (elettrica, idrica, riscaldamento, etc.) dell'unità immobiliare è a norma della legge n. 46/90;
- *Vista*: riportare la qualità della vista che si può godere dall'immobile, secondo i giudizi qualitativi indicati nella scheda;
- *Finiture*: indicare lo stato delle finiture dell'unità immobiliare considerando lo stato degli intonaci, delle tinteggiature, delle carte da parati, 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 ed ambientale (provocati da traffico veicolare, dalla presenza di attività industriali nelle immediate vicinanze, etc.).

Negli spazi riservati alle *note*, riportare eventuali altre indicazioni significative di natura tecnica ed economica dell'edificio e dell'immobile oggetto di analisi (l'edificio è di tipo signorile, è prospiciente un parco pubblico, etc.).