

Scheda delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di un immobile a destinazione residenziale

(da allegare alla relazione estimale)

E' stata realizzata la seguente scheda di raccolta delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, con riferimento alla destinazione residenziale, che consente di avere, in maniera esaustiva e puntuale, una visione d'insieme del macrointorno e dei particolari delle peculiarità dell'edificio e della unità immobiliare .

Può essere utilizzata nelle stime per avere uno strumento di trasparenza e di controllo delle caratteristiche possedute da un immobile.

Nella scheda vengono individuate dal professionista, in maniera sintetica, non solo le principali caratteristiche che influenzano maggiormente il valore di un immobile ma viene "*strutturato*" anche il giudizio qualitativo espresso su di esse, mediante attribuzione di specifici parametri di merito, univoci ed oggettivi per ciascuna caratteristica individuata e rilevata. (ad es. la qualità delle finiture e dei relativi impianti dell'edificio e dell'unità immobiliare).

Scheda di raccolta delle informazioni relative alle unità immobiliari residenziali

DATI GENERALI
 Comune.....
 Via.....

MACROINTORNO

<p>FASCIA</p> <input type="checkbox"/> Centrale <input type="checkbox"/> Semicentrale <input type="checkbox"/> Periferica <input type="checkbox"/> Suburbana <input type="checkbox"/> Rurale	<p>DESTINAZIONE PREVALENTE</p> <input type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Terziaria /commerciale <input type="checkbox"/> Turistica <input type="checkbox"/> Agricola <input type="checkbox"/> Industriale/produttiva <input type="checkbox"/> altro	<p>TIPOLOGIA RESIDENZIALE PREVALENTE</p> <input type="checkbox"/> Ville <input type="checkbox"/> Villini/Villini a schiera <input type="checkbox"/> Edifici di tipo signorile <input type="checkbox"/> Edifici di tipo civile <input type="checkbox"/> Edifici di tipo intensivo <input type="checkbox"/> Edifici di tipo non intensivo <input type="checkbox"/> Edifici di tipo promiscuo
---	--	---

MICROINTORNO

<p>QUALIFICAZIONE AMBIENTALE</p> <input type="checkbox"/> Pregio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Degradato	<p>PROSSIMITÀ MEZZI PUBBLICI</p> <input type="checkbox"/> Ottima <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Carente	<p>PROSSIMITÀ AI PARCHEGGI PUBBLICI</p> <input type="checkbox"/> Ottima <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Carente
<p>PROSSIMITÀ AL VERDE PUBBLICO/PRIVATO</p> <input type="checkbox"/> Ottima <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Carente	<p>PROSSIMITÀ AI SERVIZI COMMERCIALI/PUBBLICI</p> <input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Carente	

FABBRICATO

<p>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE STRUTTURALI</p> <input type="checkbox"/> Villa/villino <input type="checkbox"/> Palazzina (3-8 alloggi) <input type="checkbox"/> Palazzina (9-15alloggi) <input type="checkbox"/> Palazzina semintens. (15 -30) <input type="checkbox"/> Edificiointens. (oltre 30 alloggi)	<p>QUALITÀ TIPOLOGICA</p> <input type="checkbox"/> Lusso <input type="checkbox"/> Signorile <input type="checkbox"/> Civile <input type="checkbox"/> Economico	<p>STATO CONSERVATIVO</p> <input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Scadente <input type="checkbox"/> Degradato
<p>DOTAZIONI IMPIANTI E PERTINENZE COMUNI</p> <input type="checkbox"/> Elevate <input type="checkbox"/> Normali <input type="checkbox"/> Carenti	<p>CARATTERISTICHE FUNZIONALI DOTAZIONI COMUNI</p> <input type="checkbox"/> Elevate <input type="checkbox"/> Buone <input type="checkbox"/> Normali <input type="checkbox"/> Carenti	<p>QUALITÀ ELEMENTI COMUNI</p> <input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Economica

UNITÀ IMMOBILIARE

<p>TAGLIO</p> <input type="checkbox"/> Grande <input type="checkbox"/> Medio Grande <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Medio Piccolo <input type="checkbox"/> Piccolo	<p>STATO CONSERVATIVO</p> <input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Scadente <input type="checkbox"/> Degradato	<p>EPOCA DI COSTRUZIONE</p> <input type="checkbox"/> Nuova <input type="checkbox"/> Recente <input type="checkbox"/> Vecchia	<p>DOTAZIONI, IMPIANTI, PERTINENZE E LOCALI ESCLUSIVI</p> <input type="checkbox"/> Elevata <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Carente
<p>QUALITÀ FINITURA</p> <input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Economica	<p>LUMINOSITÀ</p> <input type="checkbox"/> Buona <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Scarsa	<p>AFFACCIO</p> <input type="checkbox"/> Pregio <input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Scadente <input type="checkbox"/> Degradato	<p>PANORAMICITÀ</p> <input type="checkbox"/> Elevata <input type="checkbox"/> Buona <input type="checkbox"/> Assente

SPECIFICA PER LA COMPILAZIONE DELLA SCHEDA DELLE CARATTERISTICHE DI UNITA' RESIDENZIALI

MICROINTORNO

Qualificazione ambientale

Si considera di :

- pregio: quando si rileva la presenza, nelle immediate vicinanze del fabbricato, di qualità ambientali di particolare interesse o pregio, ovvero di immobili o strutture d'interesse storico, artistico, archeologico o paesaggistico;
- buono: quando si rileva la presenza, nelle immediate vicinanze del fabbricato, di buona qualità ambientale ovvero di immobili o strutture di buon interesse storico, artistico, archeologico o paesaggistico;
- normale: quando si rileva la presenza, nelle immediate vicinanze del fabbricato, di immobili o strutture di tipo ordinario e senza particolari pregi di tipo ambientale;
- degradato: quando si rileva la presenza, nelle immediate vicinanze del fabbricato, di immobili degradati o strutture che implicano particolari disagi per gli abitanti (discariche, industrie inquinanti, etc.).

Qualità tipologica delle costruzioni

I fabbricati possono avere le caratteristiche di :

- * *edilizia di lusso* : quando risultano edificate prevalentemente costruzioni residenziali con caratteristiche di lusso. Risponde ai requisiti del D.M. 02 agosto 1969 del Ministero LL. PP. (vedi nota 1)
- * *edilizia signorile*: quando risultano edificate prevalentemente costruzioni residenziali in quartiere residenziale urbano, con caratteristiche architettoniche e di finitura proprie di tipo civile dotate, per tutto o parte delle unità immobiliari di cui si compone, di aree cortilizie e/o giardino di limitate dimensioni e quando in essa risultano edificati fabbricati di edilizia residenziale evoluta con incidenza elevata dei costi relativi alle opere di finitura.
- * *edilizia media*: quando risultano edificati prevalentemente fabbricati di tipologia civile ossia complessi di edilizia residenziale evoluta con incidenza elevata dei costi relativi alle opere di finitura.
- * *edilizia economica*: quando risultano edificati prevalentemente fabbricati di tipologia economica, ossia complessi di edilizia residenziale con incidenza dei costi, relativi alle strutture ed agli impianti, paragonabili all'incidenza dei costi relativi alle opere di finitura.
Il fabbricato è generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari.
- * *edilizia popolare*: quando risultano edificati prevalentemente fabbricati di tipologia popolare ossia complessi di edilizia residenziale di edilizia residenziale con incidenza dei costi, relativi alle strutture ed agli impianti, paragonabili all'incidenza dei costi relativi alle opere di finitura.

Mezzi pubblici e servizi pubblici

La prossimità ai mezzi pubblici può essere:

- ottima: ottima prossimità ai mezzi pubblici, metropolitane con riferimento al numero delle linee ed alla frequenza dei passaggi
- normale: normale prossimità ai mezzi pubblici con riferimento al numero delle linee ed alla frequenza dei passaggi
- carente: scarsa prossimità ai mezzi pubblici con riferimento al numero delle linee ed alla frequenza dei passaggi

Per i grandi centri urbani la prossimità ai mezzi pubblici può essere di seguito standardizzata:

- ottima: prossimità ai mezzi pubblici, metropolitane a meno di m. 500
- normale: prossimità ai mezzi pubblici tra m. 500 –m. 1.000
- carente: prossimità ai mezzi pubblici oltre m. 1.000

b) *La prossimità ai servizi commerciali può essere:*

- ottima: ottima prossimità di servizi commerciali
- normale: normale prossimità di servizi commerciali
- carente: scarsa prossimità di servizi commerciali di prima necessità

Per i grandi centri urbani la prossimità ai servizi commerciali può essere di seguito standardizzata:

- ottima: prossimità di servizi commerciali a meno di m. 300
- normale: prossimità di servizi commerciali tra m.300 e m.800
- carente: prossimità di servizi commerciali di prima necessità oltre m.800

c) *La prossimità ai servizi pubblici può essere:*

- ottima: ottima prossimità di servizi pubblici più importanti (posta, banca, ospedali, ecc)
- normale: normale prossimità di servizi pubblici
- carente: scarsa prossimità ai servizi pubblici

Parcheggi pubblici

La prossimità ai parcheggi pubblici può essere:

- ottima: ottima disponibilità di parcheggio su suolo pubblico nelle immediate vicinanze
- normale: normale disponibilità di parcheggio su suolo pubblico nelle immediate vicinanze
- carente: scarsa disponibilità di parcheggio su suolo pubblico nelle immediate vicinanze

Per i grandi centri urbani la prossimità ai parcheggi pubblici può essere di seguito standardizzata:

- ottima: disponibilità di parcheggio su suolo pubblico entro m. 100- 200
- normale: disponibilità di parcheggio su suolo pubblico tra m. 200- 300
- carente: disponibilità di parcheggio su suolo pubblico oltre m. 300

Verde pubblico / privato

La prossimità al verde può essere:

- ottima: ottima disponibilità di verde su suolo pubblico/privato nelle immediate vicinanze
- normale: normale disponibilità di verde su suolo pubblico/privato nelle immediate vicinanze
- carente: scarsa disponibilità di verde su suolo pubblico/privato

EDIFICIO

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Le caratteristiche tipologiche possedute dal fabbricato possono essere selezionate tra le seguenti:

- Villino/villino a schiera
- Edificio di tipo intensivo
- Edificio di tipo non intensivo

Nei grandi centri urbani può essere indicata, in alternativa, la seguente ulteriore distinzione:

- palazzina (3-8- alloggi)
- palazzina (9-15 alloggi)
- palazzina semi-intensiva (15-30 alloggi)
- edificio intensivo (oltre 30 alloggi)

QUALITÀ TIPOLOGICA DELL'EDIFICIO

Edificio di lusso

Risponde ai requisiti del D.M. 02 agosto 1969 del Ministero LL. PP.

Fabbricato di tipologia signorile

edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

Fabbricato di tipologia civile

complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura. Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. E' un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/2 caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale.

Fabbricato di tipologia economica

complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura. Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie fondiaria in base alla volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano anche più unità immobiliari. E' un edificio con abitazioni solitamente inquadrate nella categoria catastale A/3, caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale.

STATO CONSERVATIVO DELL' EDIFICIO

Lo stato di conservazione complessivo può risultare:

- ottimo nel caso si riscontrino uno stato manutentivo *almeno buono* per otto degli elementi comuni indicati in tabella n. 1. Qualora il nono elemento risulti scadente, eccezion fatta per lo stato relativo agli elementi di cui ai punti b) e i) indicati in tabella 1), lo stato complessivo dell'edificio è da intendersi di tipo "normale".
- normale quando siano in *normali* o in *buone condizioni* fino sette degli elementi comuni indicati in tabella n. 1 ma in condizioni "scadenti" due elementi tra quelli indicati in tabella
- scadente quando sono in *condizioni scadenti* quattro elementi tra quelli indicati in tabella
- degradato: quando sono in *condizioni scadenti più di* quattro elementi tra quelli indicati in tabella

a) facciata
b) infissi comuni
c) impianto elettrico
d) copertura
e) accessi, scale, parti comuni
f) impianto di riscaldamento centralizzato
g) impianto fognario
h) ascensore
i) impianto citofonico/vidocitofonico

N.B. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se non dispone dell'impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente, ovvero di impianto fognario con regolare allaccio in fogna.

Accessi, scale e ascensore.

Gli accessi, le scale e l'ascensore compresi nell'immobile si considerano in condizioni scadenti quando sia presente una sola delle seguenti carenze:
gli accessi dagli spazi di uso pubblico siano privi di infissi di chiusura;
gli accessi ed il vano scala presentino nelle pavimentazioni o nelle pareti o nei soffitti le carenze di seguito indicate.

Pavimenti.

I pavimenti si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle carenze di cui ai seguenti punti:

- 1) il manto di finitura risulti mancante in misura superiore al 20% della superficie;
- 2) il manto di finitura risulti sconnesso o instabile o lesionato nei suoi elementi costitutivi in misura superiore al 20% della superficie;
- 3) il manto di finitura presenti le carenze di cui ai precedenti punti 1) e 2) in misura complessivamente superiore al 20% della superficie;
- 4) il manto di finitura presenti uno stato di umidità permanente.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti interni si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle carenze di cui alle seguenti punti:
1) l'intonaco non sia stato portato a compimento o risulti gravemente deteriorato in misura superiore al 10% della superficie complessiva delle pareti e dei soffitti;
2) l'intonaco o altro tipo di paramento presenti uno stato di umidità permanente;
3) le pareti e i soffitti, l'intonaco o altro tipo di paramento presenti lesioni diffuse e passanti;

scale: il 10% della superficie dei gradini della scala risulti di difficile agibilità, in quanto evidentemente sconnessa o instabile o lesionata o gravemente usurata;

ascensore: permanentemente in disuso, carenza da considerare limitatamente agli edifici con oltre tre piani fuori terra .

Facciate, coperture e parti comuni in genere.

Le facciate, le coperture e le parti comuni in genere dell'edificio, si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle seguenti carenze :

- 1) le facciate dell'edificio abbiano l'intonaco od altri tipi di paramento non portati a compimento, o gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- 2) le coperture dell'edificio consentano l'infiltrazione di acque piovane.

DOTAZIONI IMPIANTI

Gli impianti appartenenti ad un edificio generalmente sono rappresentate da:

idrico
elettrico
gas
telefonico
fognario
riscaldamento
condizionamento
ascensore/i - montacarichi
impianto citofonico
impianto videocitofonico
allarme/antintrusione
fonti energetiche alternative
altro

Si esprime un giudizio *sulla dotazione* degli impianti definendo:

- elevata: la dotazione di impianti risulti di tecnologia superiore e che comprenda impianti avanzati di carattere non essenziale (videocitofono, condizionamento, più di un ascensore per scala, impianto di allarme/antintrusione, montacarichi, fonti di energia alternativa);
- normale: la dotazione che comprenda gli impianti essenziali: impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento* e fognario;
- -carente: la mancanza di uno o più dei suddetti impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento*, fognario).

Il riscaldamento è da considerarsi essenziale secondo le consuetudini locali

DOTAZIONE PERTINENZE COMUNI DEL FABBRICATO

Le dotazioni di pertinenze, rapportata alla tipologia dell'immobile ed alla realtà locale, può pertanto essere:

- elevata: presenza di pertinenze oltre l'essenziale
- normale: presenza di pertinenze essenziali (parcheggi, posti auto)
- carente: assenza di pertinenze

CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELLE DOTAZIONI COMUNI

Le caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni dell'immobile rapportata alla tipologia dell'immobile stesso ed alla realtà locale possono essere:

- elevate
- buone
- normali
- carenti

Qualità degli elementi comuni

La qualità può essere:

ottima: quando sono presenti materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

normale: quando sono presenti materiali ordinari e di tipo commerciale con ordinaria tecnica di posa in opera.

economica: quando sono presenti materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Per la individuazione del livello qualitativo viene utilizzata la standardizzazione di seguito indicata che consente di esprimere il giudizio sulla qualità degli elementi comuni.

Pertanto la qualità è:

- ottima: quando almeno due delle finiture specifiche previste nella tabella riportano giudizio di ottimo e almeno normale la terza. Qualora la terza dovesse riportare giudizio di tipo "economico", la finitura complessiva del fabbricato è da intendersi di tipo normale.
- normale: quando due delle finiture specifiche previste nella tabella riportano un giudizio "normale" . Qualora la terza dovesse riportare giudizio di tipo "economico", la finitura complessiva del fabbricato è da intendersi di tipo normale.
- economica: quando due delle finiture specifiche previste nella tabella riportano un giudizio "economico".

QUALITA' PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI
ottimo (marmo, pietre naturali, graniti e similari)
Normale (Marmette, Maiolicati e similari)
Economica (marmette e maiolicati di tipo economico e similari)
QUALITA' RIVESTIMENTI FACCIATE
ottimo (piastrelle di clinker, cotto, cortina, pietra naturale e similari)
Normale (tinteggiature al quarzo, mista e similari)
economica (idropittura, resino-plastica e similari)
QUALITA' RIVESTIMENTI INTERNI (atrio e corpo scale)
ottimo (marmo, legno, smalto e similari)
Normali (idropittura, resino-plastica e similari)
economici (pitture e similari)

UNITA' IMMOBILIARE

Taglio

Per la individuazione del taglio di un appartamento si identificano le seguenti classi di superfici:

- Piccolo: fino a mq. 45
- Medio piccolo: da mq. 45 a mq. 70
- Medio : da mq. 70 a mq. 120
- Medio grande: da mq. 120 a mq.150
- Grande: oltre mq. 150

Stato conservativo

Lo stato di conservazione complessivo risulta:

- ottimo nel caso si riscontrino uno stato manutentivo almeno *buono* per otto degli elementi indicati in tabella . Qualora il nono elemento risulti scadente, eccezion fatta per lo stato "scadente" relativo all'elemento alla lettera l) lo stato complessivo dell' unità immobiliare è da intendersi di tipo "normale".
- normale quando siano in *normali* o in *buone condizioni* fino a sette degli elementi ed in condizioni "scadenti" fino a due elementi tra quelli indicati in tabella n. 6.
- scadente quando sono in *condizioni scadenti* quattro elementi tra quelli indicati in tabella
- degradato: quando sono in *condizioni scadenti* più di quattro elementi tra quelli indicati in tabella

unità immobiliare
a) rivestimento pavimenti
b) rivestimento pareti
c) infissi interni
d) infissi esterni
e) impianto elettrico
f) impianto idrico sanitario
g) impianto riscaldamento
h) soffitti
i) servizi igienico sanitari
l) allarme/antintrusione

N. B. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Gli elementi propri dell'unità immobiliare si considerano in condizioni scadenti quando si verificano le condizioni di seguito indicate .

1) Pavimenti.

I pavimenti si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle seguenti carenze:

- a) il manto di finitura risulti mancante in misura superiore al 20% delle superficie dell'appartamento;
- b) il manto di finitura risulti sconnesso o instabile o lesionato nei suoi elementi costitutivi in misura superiore al 20% della superficie dell'appartamento;
- c) il manto di finitura presenti le carenze di cui ai precedenti punti a) e b) in misura complessivamente superiore al 20% della superficie dell'alloggio;
- d) il manto di finitura presenti uno stato di umidità permanente, anche in un solo vano dell'appartamento.

2) Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti interni si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle seguenti carenze:

- a) l'intonaco o altro tipo di paramento non siano stati portati a compimento o risultino gravemente deteriorati in misura superiore al 10% della superficie complessiva delle pareti e dei soffitti;
 - b) l'intonaco o altro tipo di paramento presentino uno stato di umidità permanente anche in un solo vano (vedi nota n. 1);
 - c) le pareti e i soffitti presentino lesioni diffuse e passanti;
 - d) l'intonaco o altro tipo di paramento presentino lesioni diffuse e passanti;
- il rivestimento dei vani adibiti a servizi igienici o a cucina risulti sconnesso, instabile o lesionato in misura complessivamente superiore al 20% delle superfici rivestite;

3) Infissi

Gli infissi si considerano in condizioni scadenti quando si verifichi anche una sola delle carenze di cui alle seguenti lettere :

- a) manchi anche uno solo degli infissi di chiusura corrispondenti alle aperture esterne;
- b) almeno un terzo del numero degli infissi presenti evidenti difetti strutturali che ne impediscano il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici;
- c) manchino gli infissi interni di chiusura dei vani adibiti a servizi igienico-sanitari.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico si considera in condizioni scadenti quando si verificano almeno due delle seguenti carenze:

- a) anche uno solo dei vani non risulti collegato all'impianto;
- b) l'impianto non risulti opportunamente dimensionato;
- c) siano mancanti i dispositivi di sicurezza, costituiti da interruttori automatici.

5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari

Si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle seguenti carenze:

- a) l'impianto di distribuzione e di accumulo dell'acqua presenti carenze igieniche o difetti di adduzione;
- b) l'appartamento venga rifornito esclusivamente attraverso un impianto idrico a gravità;
- c) non sono presenti e funzionanti i tubi di adduzione dell'acqua calda agli apparecchi esistenti;
- d) anche uno solo degli apparecchi igienico-sanitari, se l'appartamento ha un solo bagno, presenti difetti di installazione o rotture che non ne consentano l'impiego;
- e) vi siano perdite o si registri un funzionamento non idoneo dovuto a carenze tecnico-strutturali.

6) Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento ove previsto si considera in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle seguenti carenze :

- a) le fonti fisse di riscaldamento non siano presenti in almeno due terzi dei vani, escluso il vano (vedi nota n. 1) adibito a cucina.
- b) le componenti dell'impianto interne all'appartamento, presentino perdite o carenze funzionali che non consentano un uso idoneo dell'impianto stesso in almeno due terzi dei vani abitabili.

Qualità delle finiture

Tra gli elementi di un'unità immobiliare per i quali occorre esprimere un giudizio sui materiali e sulle modalità di posa in opera, vengono individuati:

- pavimentazione

- rivestimenti servizi bagni
- rivestimenti servizi cucina
- rivestimenti, pareti e soffitti
- serramenti ed infissi

Si ritiene di standardizzare la “qualità delle finiture”, formulando per le stesse il giudizio di :

Ottima: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

Normale: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

Economica: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Per la migliore individuazione del livello qualitativo sopraindicato, si suggerisce di utilizzare la seguente standardizzazione.

-ottima: quando almeno tre delle finiture specifiche previste dalla tabella 4 riportano giudizio di ottimo e almeno giudizio “normale” la quarta. Qualora la quarta dovesse riportare giudizio di tipo “economico”, la finitura è da intendersi di tipo normale.

-normale: quando almeno due delle finiture specifiche previste dalla tabella 4 riportano un giudizio “normale”. Qualora una delle finiture dovesse riportare giudizio di tipo “economico”, la finitura è da intendersi di tipo normale.

-economica: quando almeno due delle finiture specifiche previste dalla tabella 4 riportano un giudizio “economico”.

QUALITA' DELLA PAVIMENTAZIONE
ottima (marmo, parquet e similari)
normale (Marmette, maiolicati, moquette e similari)
economica (marmette e maiolicati di tipo econom.)
QUALITA' RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)
ottima (piastrelle di materiale pregiato, cotto marmi e similari)
normale (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature e similari)
economica (piastrelle di 2 ^a scelta, intonaci e similari)
QUALITA' RIVESTIMENTI
ottimo (parati di pregio, legno e similari)
normale (parati ordinari, pitture e similari)
economica (pitture di tipo economico e similari)
QUALITA' DEI SERRAMENTI INFISSI
ottima
Normale
economica

Dotazioni dell'unità immobiliare

Dotazione impianti

Giudizio sulla presenza degli impianti dell'abitazione e sulla loro tipologia definendo:

- elevata: la dotazione in cui i suddetti impianti risultino di tecnologia superiore e comprenda impianti avanzati di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, allarme antintrusione);
- normale: la dotazione che comprenda almeno l'impianto idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento;
- carente: per la mancanza di uno o più dei suddetti impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento);

tabella dotazione impianti
idrico/sanitario
elettrico
gas
telefonico
riscaldamento
condizionamento
ascensore/i
impianto citofonico
impianto videocitofonico
allarme/antintrusione
altro

Dotazioni accessorie/pertinenze

a) Pertinenze esclusive

Sono pertinenze esclusive i balconi, le terrazze, le verande, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.

La presenza di pertinenze esclusive viene standardizzata in:

- Elevata: ottima presenza di superfici pertinenziali di uso esclusivo, in rapporto alla superficie principale dell'appartamento;
- Normale: normale presenza di superfici pertinenziali di uso esclusivo, in rapporto alla superficie principale dell'appartamento;
- Carente: l'appartamento non presenta superficie a balconi, verande o similari in grado di soddisfare le normali esigenze abitative

b) Locali accessori/pertinenze accessorie

Sono locali accessori a servizio indiretto dei vani principali o accessori complementari (cantine, soffitte, mansarde ecc.

La presenza nell'unità immobiliare principale di pertinenze accessorie, sia che esse siano o non unità immobiliari a sé stanti, viene standardizzata in:

- Elevata: quando le dotazioni di locali accessori e le relative superfici sono rilevanti ovvero esuberanti in rapporto alla superficie principale dell'appartamento
- Normale: quando le dotazioni di locali accessori e le relative superfici sono da considerarsi normali in rapporto alla superficie principale dell'appartamento
- Carente: quando non sono presenti locali accessori in dotazione all'appartamento

c) presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare

Può essere:

- Elevata: quando le dotazioni di aree, posti auto o similari, utilizzati per il parcheggio delle autovetture dell'appartamento, sia uguale o superiore a due autovetture di media grandezza.
- Normale: quando le dotazioni di aree, posti auto o similari, utilizzati per il parcheggio di autovetture dell'appartamento sia uguale ad una autovettura di media grandezza.
- Carente: quando non sono presenti spazi di pertinenza esclusiva dell'appartamento da utilizzare per il parcheggio delle autovetture.

Affaccio

Per la determinazione della qualità degli affacci posseduti dall'unità immobiliare si tiene conto delle seguenti indicazioni che consentono di definire l'affaccio di:

- pregio: presenza di affacci da due o più ambienti principali, su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico;
- ottimo: presenza di affacci da un ambiente principale su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico o paesaggistico ovvero con preminenza di affacci su siti di ottimo livello ma non di particolare pregio ambientale, storico, artistico o paesaggistico.
- buono: presenza di affacci su buon livello ambientale ;
- normale: presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche;
- scadente: affacci su strade o siti ambientali di non particolare ambientazione o non motivanti, (cortili, strade anguste, vicoli di poca luminosità ecc)
- degradato: presenza di affacci particolarmente degradati, nella maggioranza degli ambienti principali (presenza di fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, etc.).

Panoramicità

Per la determinazione della panoramicità dell'unità immobiliare si tiene conto delle seguenti indicazioni:

- elevata: presenza di vedute e di affacci da due o più ambienti su siti di particolare valore paesaggistico o altro
- buona: presenza, per la preminenza degli ambienti, di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;
- assente: assenza di particolari o specifiche vedute.

Luminosità

Per la determinazione della luminosità dell'unità immobiliare si tiene conto delle seguenti indicazioni che consentono di definire la luminosità:

- buona: se non c'è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale, negli ambienti principali, durante le ore diurne;
- media: se si deve ricorrere all'illuminazione artificiale non oltre il 50% delle ore diurne;
- scarsa: se si deve fare uso dell'illuminazione artificiale per la maggior parte della giornata.

Qualità distributiva e funzionalità ambienti:

Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani

- buona: se la qualità distributiva e funzionale degli ambienti è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono
- normale: se la qualità distributiva e funzionale degli ambienti è coerente con quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono
- scarsa: se la qualità distributiva e funzionale di alcuni ambienti è inferiore con quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono
- pessima: se la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono

Scheda di raccolta delle informazioni relative alla destinazione ad uffici

DATI GENERALI		
Comune... ..		
Via... ..		
MACROINTORNO		
FASCIA	<input type="checkbox"/> Centrale	<input type="checkbox"/> Residenziale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale	<input type="checkbox"/> Terziaria /commerciale
	<input type="checkbox"/> Periferica	Turistica
	<input type="checkbox"/> Suburbana	Agricola
	<input type="checkbox"/> Rurale	Industriale/produttiva
		altro
		TIPOLOGIA RESIDENZIALE PREVALENTE
		<input type="checkbox"/> Ville
		<input type="checkbox"/> Villini/Villini a schiera
		<input type="checkbox"/> Edifici di tipo signorile
		<input type="checkbox"/> Edifici di tipo civile
		<input type="checkbox"/> Edifici di tipo intensivo
		<input type="checkbox"/> Edifici di tipo non intensivo
		<input type="checkbox"/> Edifici di tipo promiscuo

MICROINTORNO		
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE	<input type="checkbox"/> Pregio	PROSSIMITA' AI MEZZI PUBBLICI
	<input type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> Ottima
	<input type="checkbox"/> Normale	<input type="checkbox"/> Normale
	<input type="checkbox"/> Degradato	<input type="checkbox"/> Carente
PROSSIMITA' AL VERDE PUBBLICO/PRIVATO		PROSSIMITA' AI SERVIZI COMMERCIALI/PUBBLICI
<input type="checkbox"/> Ottima		<input type="checkbox"/> Ottima
<input type="checkbox"/> Normale		<input type="checkbox"/> Normale
<input type="checkbox"/> Carente		<input type="checkbox"/> Carente
	PROSSIMITA' AI SERVIZI COMMERCIALI/PUBBLICI	
	<input type="checkbox"/> Ottimo	
	<input type="checkbox"/> Normale	
	<input type="checkbox"/> Carente	

FABBRICATO	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE STRUTTURALI	QUALITA' TIPOLOGICA	STATO CONSERVATIVO
	<input type="checkbox"/> Villa/villino	<input type="checkbox"/> Lusso	<input type="checkbox"/> Ottimo
	<input type="checkbox"/> Palazzina (3-8 alloggi)	<input type="checkbox"/> Signorile	<input type="checkbox"/> Normale
	<input type="checkbox"/> Palazzina (9-15 alloggi)	<input type="checkbox"/> Civile	<input type="checkbox"/> Scadente
	<input type="checkbox"/> Palazzina semintens.(15-30)	<input type="checkbox"/> Economico	<input type="checkbox"/> Degradato
<input type="checkbox"/> Edificio intens.(oltre 30 alloggi)			
DOTAZIONI IMPIANTIE PERTINENZE COMUNI	CARATTERISTICHE FUNZIONALI DOTAZIONI COMUNI	QUALITA' ELEMENTI COMUNI	
<input type="checkbox"/> Elevate	<input type="checkbox"/> Elevate	<input type="checkbox"/> Ottimo	
<input type="checkbox"/> Normali	<input type="checkbox"/> Buone	<input type="checkbox"/> Normale	
<input type="checkbox"/> Carenti	<input type="checkbox"/> Normali	<input type="checkbox"/> Economica	
	<input type="checkbox"/> Carenti		

Scheda per unità immobiliare ad ufficio

UNITA' IMMOBILIARE AD UFFICIO		
TAGLIO	<input type="checkbox"/> Grande	STATO CONSERVATIVO
	<input type="checkbox"/> Medio Grande	<input type="checkbox"/> Ottimo
	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Normale
	<input type="checkbox"/> Piccolo	<input type="checkbox"/> Scadente
		<input type="checkbox"/> Degradato
PERTINENZE/LOCALI ACCESSORI	PARCHEGGIO ESCLUSIVO	DOTAZIONI, IMPIANTI,
<input type="checkbox"/> Elevata	<input type="checkbox"/> Elevato	<input type="checkbox"/> Elevata
<input type="checkbox"/> Normale	<input type="checkbox"/> Normale	<input type="checkbox"/> Normale
<input type="checkbox"/> Carente	<input type="checkbox"/> Carente	<input type="checkbox"/> Carente
ADEGUAMENTO A NORMA IMPIANTI	CARATTERI Distributivi	QUALITA' DEI MATERIALI E FINITURE
<input type="checkbox"/> totale	<input type="checkbox"/> Normale	<input type="checkbox"/> Ottima
<input type="checkbox"/> Parziale	<input type="checkbox"/> Scarsa	<input type="checkbox"/> Normale
<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Pessima	<input type="checkbox"/> Economica
		COEFFIC DI PIANO
		<input type="checkbox"/> piano seminterrato
		<input type="checkbox"/> piano terreno
		<input type="checkbox"/> piano primo
		<input type="checkbox"/> piani secondo
		<input type="checkbox"/> piano intermedio
		<input type="checkbox"/> piano attico/ultimo

Giudizio di commerciabilità del bene

Ottima Buona Normale scarsa

SCHEMA PER LE RELAZIONI DI STIMA DEGLI APPARTAMENTI

Con indicazione della documentazione fornita da parte della proprietà o dal titolare del diritto

- PREMESSA

- Descrizione dello scopo della stima.

- NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

- Descrizione della zona in cui è ubicato l'immobile, con particolare riferimento alla sua collocazione rispetto al nucleo abitato o alla localizzazione nell'ambito cittadino, ai collegamenti viari, all'ambientazione, alle attività commerciali, ai servizi presenti (strade, spazi di sosta e di parcheggio, mezzi pubblici, spazi verdi di quartiere, attrezzature collettive) (*secondo quanto indicato nella scheda delle caratteristiche estrinseche del macrointorno e microintorno*).

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

- descrizione delle forme architettoniche, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura e degli impianti presenti (*secondo quanto indicato nella scheda delle caratteristiche intrinseche dell'edificio*).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

- estremi degli identificativi riscontrabili in Catasto (*forniti da parte della proprietà*)

SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE ¹

Per un **intero edificio** occorre avere a disposizione da parte delle proprietà :

- *copia del certificato di abitabilità* (se si tratta di immobili residenziali) o *di agibilità* (se utilizzati ad altra destinazione). La loro assenza inibisce l'utilizzo legale dell'edificio;
- *copia del provvedimento (licenza/concessione/ permesso) che ha reso possibile la costruzione dell'immobile.*
- *copia del progetto recante i visti di approvazione delle competenti autorità:*

E' sufficiente che sia visionato dal tecnico incaricato della perizia, il quale ne farà menzione nella sua relazione.

¹ Dall'esame dei seguenti documenti possono emergere i seguenti casi:

a- costruzione eseguita senza licenza/ concessione edilizia/permesso di costruire ovvero in totale difformità da questa.

A tal fine è necessario:

- riscontrare l'avvenuta osservanza del procedimento per la sanatoria stabilito dall'art. 35 della legge 47/85 ovvero dall'art.39 della legge 724/94;
- acquisire copia conforme sia della domanda di concessione in sanatoria sia dei documenti ad essa allegati;
- acquisire copia delle ricevute dei versamenti delle rate dell'oblazione, degli oneri concessori (se dovuti) e degli eventuali interessi legali;
- acquisire, nel caso in cui l'opera abusiva superi i 450 metri cubi, la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e la certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica del fabbricato;
- acquisire i pareri espressi dalle competenti amministrazioni nel caso di aree od edifici sottoposti a vincolo;
- acquisire documentazione comunale dalla quale si deduca che non sussistono vincoli o inadempienze ostativi al rilascio della concessione in sanatoria;
- acquisire dichiarazione sottoscritta dal richiedente, nel caso di condono richiesto ai sensi dell'articolo 39 della L.724/94, con la quale attesta di non avere carichi pendenti in relazione ai reati di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale;
- effettuare il sopralluogo per verificare che quanto indicato nella domanda di condono corrisponda all'effettivo stato dei luoghi.

b- costruzione eseguita in parziale difformità della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire.

A tal fine potrà essere necessario:

- riscontrare l'avvenuta osservanza del procedimento per la sanatoria stabilito dall'art. 35 della legge 47/85 ovvero dall'art.39 della legge 724/94;
- acquisire copia conforme sia della domanda di concessione in sanatoria sia dei documenti ad essa allegati;
- acquisire copia delle ricevute dei versamenti delle rate dell'oblazione, degli oneri concessori (se dovuti) e degli eventuali interessi legali;
- acquisire, nel caso in cui l'opera abusiva superi i 450 metri cubi, la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e la certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica del fabbricato;
- acquisire i pareri espressi dalle competenti amministrazioni nel caso di aree od edifici sottoposti a vincolo;
- acquisire documentazione comunale dalla quale si deduca che non sussistono vincoli o inadempienze ostativi al rilascio della concessione in sanatoria;
- confrontare il progetto a suo tempo approvato (che sarà, possibilmente, acquisito agli atti) con le planimetrie presentate per la prevista denuncia al N.C.E.U. al fine di individuare le opere oggetto della domanda di sanatoria;
- acquisire dichiarazione sottoscritta dal richiedente, nel caso di condono richiesto ai sensi dell'articolo 39 della Legge 724/94, con la quale attesta di non avere carichi pendenti in relazione ai reati di cui agli articoli 416-bis,648-bis e 648-ter del codice penale;
- verificare nel corso del sopralluogo che lo stato dell'immobile sia conforme alla domanda di condono.

Gli estremi della licenza o della concessione o del permesso di costruire risultano necessari ai fini della commerciabilità nel caso di immobili la cui costruzione sia iniziata dopo il 1° settembre 1967 (art.40 Legge 47/85);

Nel caso di *singole unità immobiliari* la documentazione (*fornita dalla proprietà*) potrà essere rappresentata dalla :

- copia del certificato di abitabilità o di agibilità;
- copia della licenza, della concessione edilizia o del permesso di costruire, ove le unità immobiliari ricadano in fabbricati i cui lavori siano iniziati dal 1° settembre 1967.
- altri atti che interessano la singola unità immobiliare.

Nel caso il titolare del diritto non fornisca la predetta documentazione la stima verrà effettuata come se l'immobile o l'unità immobiliare sia in regola con i permessi e con le norme vigenti in materia.

CONSISTENZA

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici potranno essere seguite le indicazioni di cui alle linee guida indicate dalla FIAIP in particolare sarà indicata:

- per l'area (*ove necessario alla determinazione del valore*):
 - 1- la superficie catastale ;
 - 2- la superficie effettiva;
- per l'edificio (*ove necessario alla determinazione del valore*) ovvero per l'appartamento:
 - 1- le superfici commerciali ed utili al piano di campagna, distinguendo quelle di eventuali gallerie, porticati, rampe carrabili, ecc. e di qualsiasi altra costruzione non chiusa;
 - 2- le superfici lorde coperte di tutti gli altri piani escludendo,terrazzi, cortili, chiostrine ecc
 - 3- le superfici utili coperte di ogni singolo piano;
 - 4- le superfici dei balconi e delle terrazze, distinguendo per queste ultime quelle di uso esclusivo da quelle di uso comune;
 - 5- Le eventuali superfici condominiali di uso comune e utilizzate a servizi ecc
 - 6- le superfici scoperte - sistemate a verde, a zone pedonali, carrabili ecc- ;

Per quanto concerne la volumetria (*ove necessario alla stima*) sarà indicato:

- il volume misurato vuoto per pieno, discriminando la parte dell'edificio in elevazione dalla parte interrata.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE

a) Superfici

- terreno: indicare la superficie coperta e scoperta;
- costruzione: indicare le superfici utili, le superfici lorde vendibili ai vari piani e la relativa destinazione d'uso, distinguendo le superfici scoperte (terrazzi, giardini, posti auto esterni ecc.)

b) Volumi

- piani entroterra: indicare il volume totale (in mc)
- piani fuori terra: indicare il volume totale (in mc)

NOTIZIE COMPLEMENTARI

Ove necessario potranno essere citate:

- -le locazione in corso: il canone di affitto, la data di inizio e di scadenza del relativo contratto di locazione ed ogni altra notizia utile sull'argomento (*dati forniti dalla proprietà*);

INDAGINI DI MERCATO

Potranno essere effettuate indagini su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette

- mediante indagini indirette (*utilizzando principalmente l'Osservatorio del mercato della Agenzia del Territorio o della Fiaip*)

VALUTAZIONE

Metodologia

Sarà illustrato il criterio e/o il metodo adottato nella stima con riferimento allo scopo per cui essa è stata richiesta.

Di norma verrà applicato il metodo sintetico comparativo, con riferimento a determinati parametri (mq di superficie, metro cubo edificabile) sulla base dei dati rilevabili dalle indagini di mercato motivando gli eventuali scostamenti (*potrà essere effettuata la metodologia statistica della deviazione standard e delle t di Student*).

Conclusioni:

- nell'espone le conclusioni della stima è opportuno riassumere sinteticamente i presupposti su cui essa è basata.

SCHEDA CARATTERISTICHE PICCOLA/MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Le schede ci consentono di avere, in maniera esaustiva e puntuale, una visione d'insieme del microintorno e delle principali caratteristiche dell'unità commerciale.

MICROINTORNO		
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE <input type="checkbox"/> Pregio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Degradato	PROSSIMITÀ MEZZI PUBBLICI <input type="checkbox"/> Buona <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Carente	
PROSSIMITÀ AI PARCHEGGI PUBBLICI <input type="checkbox"/> Ottima <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Carente	INTERESSE/VOCAZIONE COMMERCIALE MICROINTORNO <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Scarsamente commerciale	INTERESSE/VOCAZIONE COMMERCIALE DELLA STRADA <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Scarsamente commerciale

UNITA' COMMERCIALE		
Pertinenze accessorie esclusive <input type="checkbox"/> Pregio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Degradato	dotazioni impianti <input type="checkbox"/> Pregio <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Degradato	
STATO CONSERVATIVO <input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Scadente	TAGLIO <input type="checkbox"/> Grande <input type="checkbox"/> Medio Grande <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Piccolo	POSIZIONE/ ESPOSIZIONE DELLE VETRINE <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Normale <input type="checkbox"/> Scadente

UNITA' COMMERCIALE

Pertinenze accessorie esclusive

- Pregio
- Buono
- Normale
- Degradato

Dotazioni impianti

- Pregio
- Buono
- Normale
- Degradato

STATO**CONSERVATIVO**

- Ottimo
- Normale
- Scadente

TAGLIO

- Grande
- Medio Grande
- Medio
- Piccolo

POSIZIONE/ ESPOSIZIONE VETRINE

- Buono
- Normale
- Scadente

SCHEDA DELLE CARATTERISTICHE DEI CAPANNONI

MICROINTORNO

QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

- Buono
- Normale
- Degradato

PROSSIMITÀ MEZZI PUBBLICI

- Buona
- Normale
- Carente

PROSSIMITÀ AI PARCHEGGI PUBBLICI

- buona
- Normale
- Carente

CARATTERISTICHE CAPANNONE

DOTAZIONI Parcheggio esclusivo

- Ottima
- Normale
- Degradato

DOTAZIONI Aree o spazi esterni

- Ottima
- Sufficiente
- Carente

SUPERFICI PER ATTIVITA' PRINCIPALE

- Ottima
- Normale
- Carente

STATO CONSERVATIVO

- Buono
- Normale
- Scadente
- Degradato

DOTAZIONI IMPIANTI

- Elevata
- Normale
- Carente

SUPERFICI SECONDARIE

- Ottima
- Normale
- Carente

Giudizio di commerciabilità del bene

- Ottimo
- Buono
- Normale
- scarso