



## SCHEDA IMMOBILE

### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	02/08/2012	<b>Data ultima modifica</b>	02/08/2012
<b>Codice</b>	massimoca 01		
<b>Classificazione</b>	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato		
<b>Superficie</b>	330,00 m² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...		



### Ubicazione

Via PAGANI, 1 -  
27020 TORRE D'ISOLA - (PV)

### Descrizione principale

porzione di villa bifamiliare sita in Torre s' Isola, provincia di Pavia, costruita nel 1992, zona residenziale.

stato di manutenzione medio

grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti a norma .

Il ceto sociale della popolazione presente è medio alto e le categorie delle unità abitative presenti nella zona sono ville ed alloggi signorili.

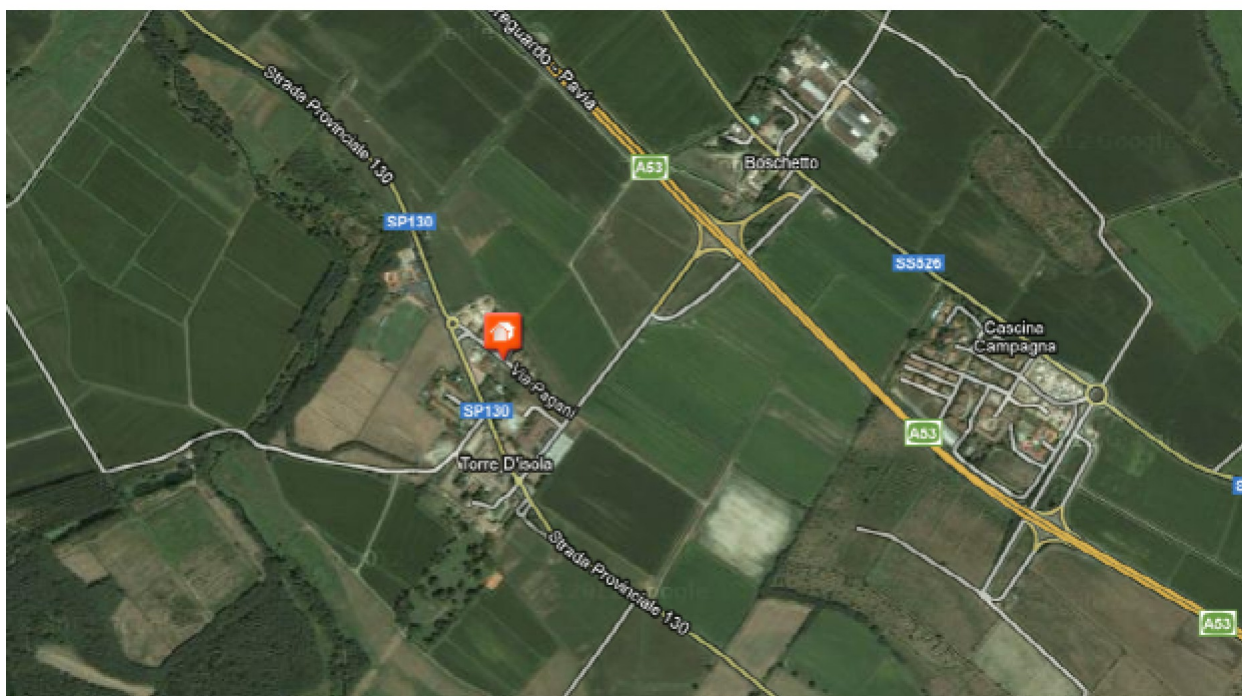
Immagine principale non riferita a questo immobile



## GEOGRAFIA

### Mappa

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	PV
<b>Comune</b>	TORRE D'ISOLA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via PAGANI		
<b>Civico</b>	1	<b>Cap</b>	27020
<b>Latitudine</b>	45° 13' 9,1402"	<b>Longitudine</b>	9° 4' 37,0438"



### Confini

#### CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri;
- est con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri;
- sud con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri;
- ovest con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri.

#### MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante accesso diretto da Via Pagani



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### massimoca 01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 TORRE D'ISOLA (PV)

#### Descrizione consistenza

##### Tipo di consistenza

Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

#### Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo speditivo			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	240,00	1,00	240,00
Superficie esterna esclusiva	Se	300,00	0,10	30,00
Superficie magazzini	SMA	120,00	0,50	60,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		660,00		330,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-



#### ■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	120,00	S1	1,00	120,00
giardino	300,00	Se	0,10	30,00
<b>Totale per piano</b>	420,00			150,00

#### ■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	120,00	S1	1,00	120,00
<b>Totale per piano</b>	120,00			120,00

#### ■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Cantina e Taverna	120,00	SMA	0,50	60,00
<b>Totale per piano</b>	120,00			60,00



## CARATTERISTICHE

### massimoca 01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 TORRE D'ISOLA (PV)

#### ■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ceto sociale	CTS	3	1=min 2=med 3=max	-

#### ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	1992	anno/i	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPF	2	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-

#### ■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-

#### ■ Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-

#### ■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	-
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

#### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	240,0	m²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	300,0	m²	0,10
Superficie magazzini	SMA	120,0	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	330,0	m²	-

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche vedi note esplicative



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**massimoca 01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 TORRE D'ISOLA (PV)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	TORRE D'ISOLA	<b>Provincia</b>	PV
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Centrale - centro città		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Villa o villetta		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	330,00/330,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	240,00/330,00	72,73
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	300,00/330,00	90,91
Superficie magazzini	SMA/SUP	120,00/330,00	36,36

**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Abitazione principale
<b>Lato offerta</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Cessione
<b>Intermediari</b>	Agenzia immobiliare locale		

**Prezzo**

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase di recessione	<b>Filtering</b>	Up (fasce sociali forti)



## ■ Rapporti mercantili

<b>Prezzo unitario terreni edificabili [pu]</b>		-
<b>Rapporto area edificata/edificabile [r]</b>		-
<b>Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]</b>		-
<b>Saggio opportunità per i miglioramenti [j]</b>	-	<b>Rapporto di posizione (sigma)</b> 1,00
<b>Rapporto compl. del terreno edificato [c]</b>	-	<b>Saggio di rival. annuo</b> -

<b>Rapporti superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,10
Superficie magazzini	i(SMA)	0,50



**DOCUMENTI**  
**massimoca 01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 TORRE D'ISOLA (PV)**

■ **ELENCO Documenti generici**

**N. 1 Documenti del 08/02/2012**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Valutatore non produce alcun documento

Il documento non è disponibile.





**ANAGRAFICHE DI RIFERIMENTO**  
**massimoca 01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 TORRE D'ISOLA (PV)**

**Agente immobiliare**

<b>Dal</b>		<b>Al</b>	
<b>Denominazione</b>	Ca Massimo - Riferimento:		
<b>Indirizzo</b>			
<b>Telefono</b>		<b>Fax</b>	
<b>Cellulare</b>		<b>Cellulare 2</b>	
<b>Email</b>		<b>Skype</b>	
<b>Note</b>			



## NOTE ESPLICATIVE

### massimoca 01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 TORRE D'ISOLA (PV)

#### Caratteristiche Locazionali - Ubicazione

Le caratteristiche di tipo locazionale assolvono alla necessità di localizzare l'immobile nello spazio, unitamente ai servizi pubblici e alle infrastrutture che servono la zona dell'immobile, in sostanza descrivono la zona dove è ubicato l'immobile.

- Ceto sociale (CTS): La caratteristica ceto sociale descrive il livello del ceto sociale che caratterizza la zona dell'immobile classificato. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	La zona è caratterizzata da un alto ceto sociale costituito da professionisti, dirigenti, imprenditori, politici etc.	3
Med	La zona è caratterizzata da un medio ceto sociale costituito da gruppi eterogenei di persone appartenenti a diverse classi sociali.	2
Min	La zona è caratterizzata da un basso ceto sociale costituito da gruppi di immigrati ed emarginati.	1

#### Caratteristiche Fabbricato o Edificio

Le caratteristiche di tipo posizionali edificio assolvono alla necessità di posizionare il fabbricato involucro nello spazio e nel tempo, unitamente alle specifiche caratteristiche che lo possono contraddistinguere.

- Epoca di costruzione (ECT): La caratteristica epoca di costruzione indica l'anno o il periodo a cui si può far risalire l'epoca di edificazione dell'interno fabbricato. Unità di misura: anno/i;

Classe	Nomenclatore	Punto
dopo il 2007	Costruito dopo il 2007	2008
Ante 1990	Costruito prima del 1990 e dopo il 1967.	1990
dopo il 1971	Costruito dopo il 1971.	1975
1963-1971	Costruito fra il 1936 e il 1971.	1970
Ante 1967	Costruito prima del 1967 e dopo il 1942.	1967
1951-1962	Costruito fra il 1951 e il 1962.	1960
1940-1950	Costruito fra il 1940 e il 1950.	1945
Ante 1942	Costruito prima del 1942.	1942
1908-1939	Costruito fra il 1908 e il 1939.	1930
prima del 1930	Costruito prima del 1930.	1925
1801-1907	Costruito fra il 1801 e il 1907.	1850
1701-1800	Costruito fra il 1701 e il 1800.	1750
1501-1700	Costruito fra il 1501 e il 1700.	1600
1400-1500	Costruito fra il 1400 e il 1500.	1500
medioevale (XII - XIV° secolo)	Costruito in epoca medioevale dal XII° al XIV° secolo.	1400
altomedioevale (VI - XI° secolo)	Costruito in epoca altomedioevale dal VI° al XI° secolo.	1000
romano (fino al V° secolo)	Costruito in epoca romana precedente al V° secolo.	500
epoca non precisabile	Costruito in epoca non precisabile	1

- Numero massimo di piani fuori terra (MPF): La caratteristica numero massimo di piani fuori terra descrive il numero massimo di piani architettonici fuori terra contando 1 = Piano Terra 2 = Piano Primo ettc. Unità di misura: n.;



- Numero di piani interrati (NPI): La caratteristica numero di piani interrati misura il numero di piano sotto il livello 0. Unità di misura: n.;

### ■ Caratteristiche Impianti del fabbricato o edificio

Descrivono gli impianti di cui è dotato il fabbricato

- Impianto elettrico fabbricato (ELT): La caratteristica impianto elettrico fabbricato misura la presenza o meno dell'impianto stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto elettrico presente.	1
Assente	Impianto elettrico assente.	0

- Impianto idrico sanitario del fabbricato (IIF): La caratteristica impianto idrico sanitario del fabbricato misura la presenza dell'impianto stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto idraulico presente.	1
Assente	Impianto idraulico assente.	0

### ■ Caratteristiche Locali dell'unità

Descrivono i locali dell'unità immobiliare.

- Cantina (CNT): La caratteristica cantina misura la disponibilità di una cantina al servizio dell'unità immobiliare. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	E' disponibile una cantina all'unità immobiliare.	1
Assente	Non è disponibile una cantina all'unità immobiliare.	0

- Giardino esclusivo (GRE): La caratteristica giardino esclusivo misura la presenza o meno dello stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Giardino esclusivo presente.	1
Assente	Giardino esclusivo assente.	0

### ■ Caratteristiche Impianti dell'unità

Descrivono gli impianti di cui è dotata l'Unità immobiliare.

- Impianto elettrico (IME): La caratteristica impianto elettrico descrive la presenza o meno dell'impianto elettrico nell'unità immobiliare oltre al tipo di realizzazione. Unità di misura: 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia;

Classe	Nomenclatore	Punto
Sottotraccia	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte e completamente sotto traccia.	4
Misto sottotraccia/est erno	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte in parte esternamente e in parte sotto traccia.	3
Esterno	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte esternamente e non sotto traccia.	2
Da completare	L'impianto elettrico è da completare.	1
Assente da realizzare	L'impianto elettrico è assente, ma nella zona potrebbe essere disponibile la rete elettrica a cui collegarsi per l'alimentazione.	0



- Impianto riscaldamento (IMR): La caratteristica impianto di riscaldamento descrive la presenza o meno dell'impianto nell'unità immobiliare oltre al tipo. Unità di misura: 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo;

Classe	Nomenclatore	Punto
Autonomo	L'impianto di riscaldamento è presente in forma autonoma, caldaia interna all'unità immobiliare.	2
Centralizzato	L'impianto di riscaldamento è presente con un impianto centralizzato ad altre unità immobiliari.	1
Assente	L'impianto di riscaldamento è assente.	0

### ■ Caratteristiche Superficiarie

Le caratteristiche di tipo superficiario assolvono alla necessità di descrivere l'immobile nella consistenza superficiaria.

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m<sup>2</sup>;



# Indice

## massimoca 01

SCHEDA IMMOBILE	1
GEOGRAFIA	2
CONSISTENZE SUPERFICIARIE	3
CARATTERISTICHE	5
SEGMENTO DI MERCATO	6
DOCUMENTI	8
ANAGRAFICHE DI RIFERIMENTO	9
NOTE ESPLICATIVE	10