



SCHEDA IMMOBILE

Denominazione

Data inserimento	02/08/2012	Data ultima modifica	02/08/2012
Codice	massimoca C01		
Classificazione	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	325,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		

Ubicazione

Località SAN VARESE, 1 -
27020 TORRE D'ISOLA - (PV)

Descrizione principale

Porzione di villa bifamiliare
costruita nel 1990
sita in San varese, provincia di Pavia,
con le stesse caratteristiche di posizione esterne, e simile stato manutentivo.

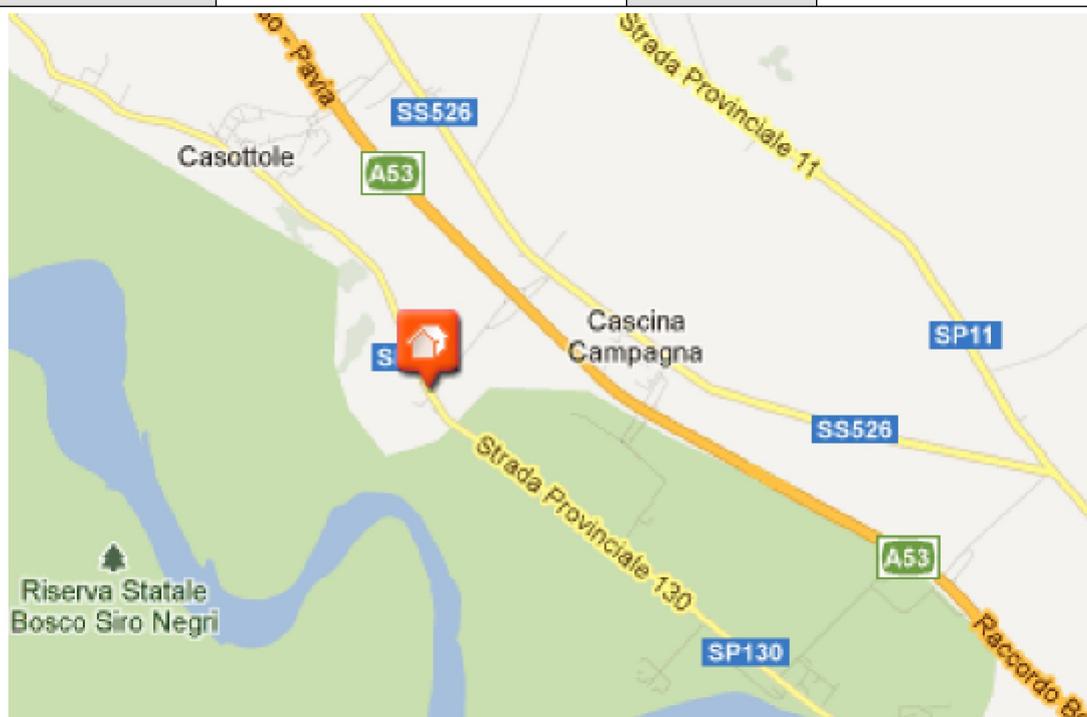
La superficie commerciale dell' immobile viene suddivisa in tal modo: abitazione su due livelli mq 130;
piano seminterrato coomposto da cantina, taverna e box, per ulteriori mq 130 ragguagliabili, giardino mq 400.



GEOGRAFIA

Mappa

Regione	LOMBARDIA	Provincia	PV
Comune	TORRE D'ISOLA		
Zona			
Indirizzo	Localita' SAN VARESE		
Civico	1	Cap	27020
Latitudine	45° 13' 2,5381"	Longitudine	9° 4' 37,3559"





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

massimoca C01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Localita' SAN VARESE, 1 TORRE D'ISOLA (PV)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>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.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	260,00	1,00	260,00
Superficie esterna esclusiva	Se	-	0,10	-
Superficie magazzini	SMA	130,00	0,50	65,00
Totale Superficie (m²)		390,00		325,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	130,00	S1	1,00	130,00
	-	Se	0,10	-
Totale per piano	130,00			130,00

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	130,00	S1	1,00	130,00
Totale per piano	130,00			130,00

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

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	130,00	SMA	0,50	65,00
Totale per piano	130,00			65,00



CARATTERISTICHE
massimoca C01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Localita' SAN VARESE, 1 TORRE D'ISOLA (PV)

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	260,0	m ²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	0,0	m ²	0,10
Superficie magazzini	SMA	130,0	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	325,0	m ²	-

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche vedi note esplicative



SEGMENTO DI MERCATO
massimoca C01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Localita' SAN VARESE, 1 TORRE D'ISOLA (PV)

Denominazione

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

Localizzazione/Ubicazione

Comune	TORRE D'ISOLA	Provincia	PV
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	



■ Rapporti mercantili

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

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



ANAGRAFICHE DI RIFERIMENTO
massimoca C01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Localita' SAN VARESE, 1
TORRE D'ISOLA (PV)

■ **Agente immobiliare**

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



PREZZI E VALORI
massimoca C01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Localita' SAN VARESE, 1
TORRE D'ISOLA (PV)

■ Compravendita al 30/04/2012

Prezzo

Provenienza		€ 390.000,00
Fonte Dato		
Riferimento		
Note		



NOTE ESPLICATIVE
massimoca C01 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Localita' SAN VARESE, 1 TORRE D'ISOLA (PV)

■ **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: m²;
- 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: m²;
- Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato. Unità di misura: m²;
- 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: m²;



Indice

massimoca C01

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