



## SCHEDA IMMOBILE

### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	02/08/2012	<b>Data ultima modifica</b>	02/08/2012
<b>Codice</b>	massimoca C02		
<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>	350,00 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		

### Ubicazione

Via PAGANI, 11 -  
27020 TORRE D'ISOLA - (PV)

### Descrizione principale

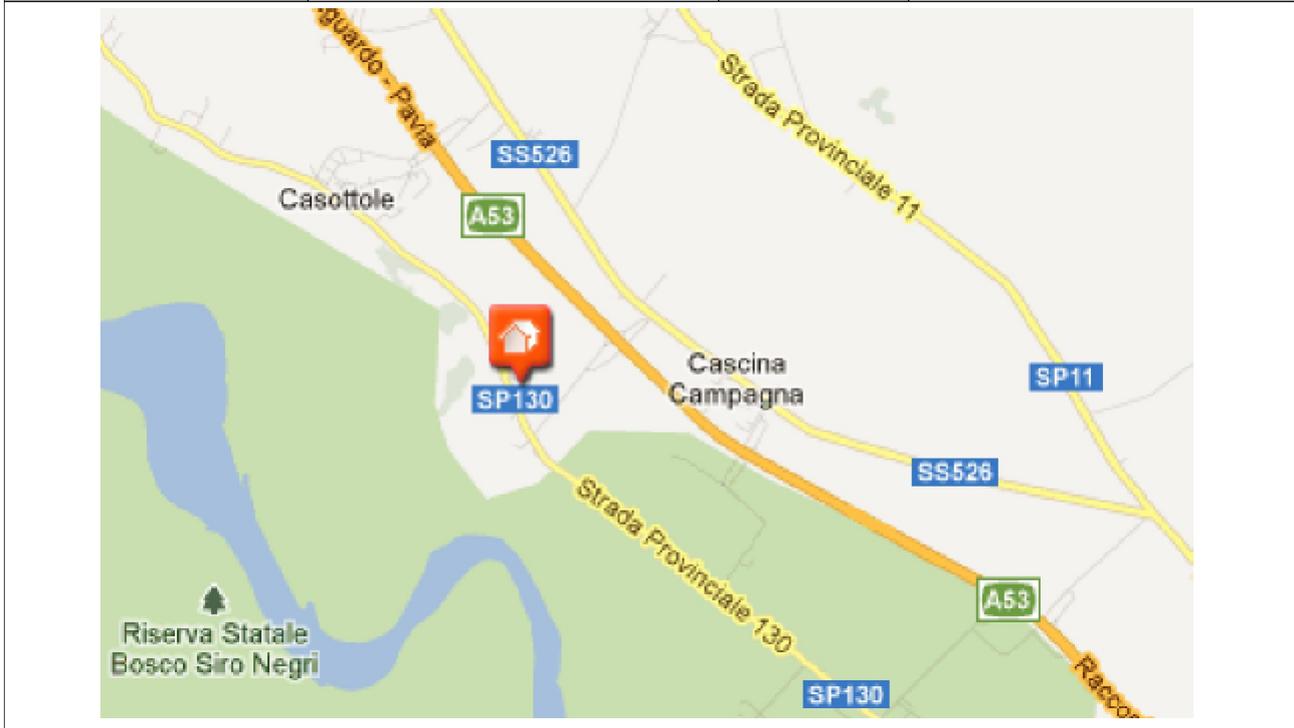
casa semindipendente  
libera su 3 lati, sito a Torre d' Isola, (stessa caratteristica di posizione estrinseca) ristrutturata nel 2001, su 2 piani, con box e lavanderia annessa al piano terra, superficie commerciale abitazione mq 115 , superficie commerciale box e lavanderia mq 60, giardino mq 1200,  
stessa condizione manutentiva,



## 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>	11	<b>Cap</b>	27020
<b>Latitudine</b>	45° 13' 9,7828"	<b>Longitudine</b>	9° 4' 35,8687"





## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### massimoca C02 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 11 TORRE D'ISOLA (PV)

#### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<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 (m<sup>2</sup>) 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"> <li>· 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.</li> <li>· 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.</li> <li>· 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).</li> </ul> <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"> <li>· 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;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

#### Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	230,00	1,00	230,00
Superficie esterna esclusiva	Se	1.200,00	0,10	120,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		1.430,00		350,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-



■ **Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
box e lavanderia	55,00	S1	1,00	55,00
zona giorno	60,00	S1	1,00	60,00
	1.200,00	Se	0,10	120,00
<b>Totale per piano</b>	<b>1.315,00</b>			<b>235,00</b>

■ **Consistenza per il Piano Primo**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	115,00	S1	1,00	115,00
<b>Totale per piano</b>	<b>115,00</b>			<b>115,00</b>



**CARATTERISTICHE**  
**massimoca C02 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 11 TORRE D'ISOLA (PV)**

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	230,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	1.200,0	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	350,0	m <sup>2</sup>	-

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche vedi note esplicative



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**massimoca C02 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 11 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>			

■ **Tipologia immobiliare**

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



### ■ 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



**ANAGRAFICHE DI RIFERIMENTO**  
**massimoca C02 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 11 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>			



**PREZZI E VALORI**  
**massimoca C02 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 11 TORRE D'ISOLA (PV)**

■ **Compravendita al 30/06/2012**

**Prezzo**

<b>Provenienza</b>		€ 410.000,00
<b>Fonte Dato</b>		
<b>Riferimento</b>		
<b>Note</b>		



**NOTE ESPLICATIVE**  
**massimoca C02 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 11 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: 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 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 C02

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