



## SCHEDA IMMOBILE

### ■ Denominazione

<b>Data inserimento</b>	02/08/2012	<b>Data ultima modifica</b>	02/08/2012
<b>Codice</b>	massimoca C03		
<b>Classificazione</b>	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>			
<b>Proprietà</b>			
<b>Utilizzo</b>			
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	314,00 m² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...		

### ■ Ubicazione

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

### ■ Descrizione principale

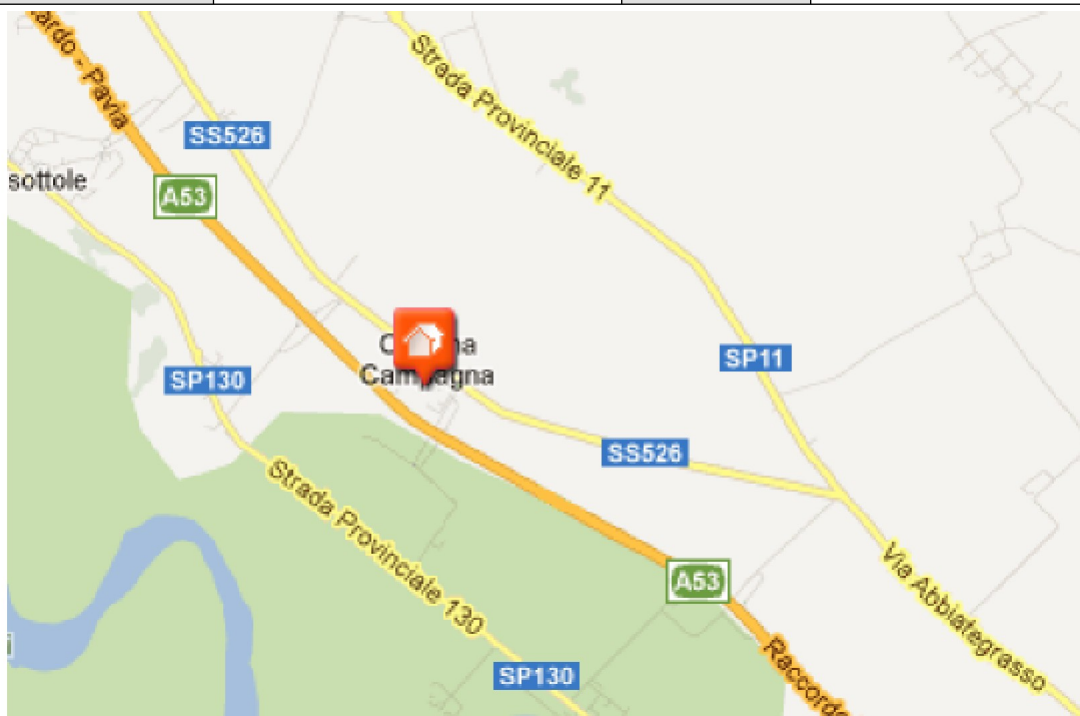
Torre d'isola,  
cascina campagna  
Villa di testa del 2001, in contesto residenziale signorile,  
ottima presentazione, finiture ben mantenute,  
giardino piantumato di mq 300 ca, -  
superficie commerciale abitazione su 2 livelli = mq 142  
superficie commerciale p.seminterrato adibito a taverna e box= mq 95  
terrazzo al piano 1° mq 30  
porticato al piano terra mq 25



## GEOGRAFIA

### Mappa

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	PV
<b>Comune</b>	TORRE D'ISOLA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via CASCINA CAMPAGNA		
<b>Civico</b>	1	<b>Cap</b>	27020
<b>Latitudine</b>	45° 13' 6,2767"	<b>Longitudine</b>	9° 5' 22,4372"





## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### massimoca C03 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via CASCINA CAMPAGNA, 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				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	284,00	1,00	284,00
Superficie terrazze	SUZ	30,00	-	-
Superficie portico	SPO	-	-	-
Superficie esterna esclusiva	Se	300,00	0,10	30,00
Superficie magazzini	SMA	-	0,50	-
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>614,00</b>		<b>314,00</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>



### ■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	142,00	S1	1,00	142,00
	-	SPO	-	-
	300,00	Se	0,10	30,00
<b>Totale per piano</b>	442,00			172,00

### ■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	142,00	S1	1,00	142,00
	30,00	SUZ	-	-
<b>Totale per piano</b>	172,00			142,00

### ■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	-	SMA	0,50	-
<b>Totale per piano</b>	-			-



**CARATTERISTICHE**  
**massimoca C03 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via CASCINA**  
**CAMPAGNA, 1 TORRE D'ISOLA (PV)**

**Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	284,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie terrazze	SUZ	30,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie esterna esclusiva	Se	300,0	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie magazzini	SMA	0,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie commerciale	SUP	314,0	m <sup>2</sup>	-

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche vedi note esplicative



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**massimoca C03 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via CASCINA**  
**CAMPAGNA, 1 TORRE D'ISOLA (PV)**

■ **Denominazione**

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

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	TORRE D'ISOLA	<b>Provincia</b>	PV
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</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
Superficie magazzini	i(SMA)	0,50



**ANAGRAFICHE DI RIFERIMENTO**  
**massimoca C03 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via CASCINA**  
**CAMPAGNA, 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>			





**PREZZI E VALORI**  
**massimoca C03 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via CASCINA**  
**CAMPAGNA, 1 TORRE D'ISOLA (PV)**

■ Compravendita al 30/04/2012

**Prezzo**

<b>Provenienza</b>		€ 320.000,00
<b>Fonte Dato</b>		
<b>Riferimento</b>		
<b>Note</b>		



**NOTE ESPLICATIVE**  
**massimoca C03 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via CASCINA**  
**CAMPAGNA, 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: m<sup>2</sup>;
- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. 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 C03

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