



SCHEDA IMMOBILE

Denominazione

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

Ubicazione

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

Descrizione principale

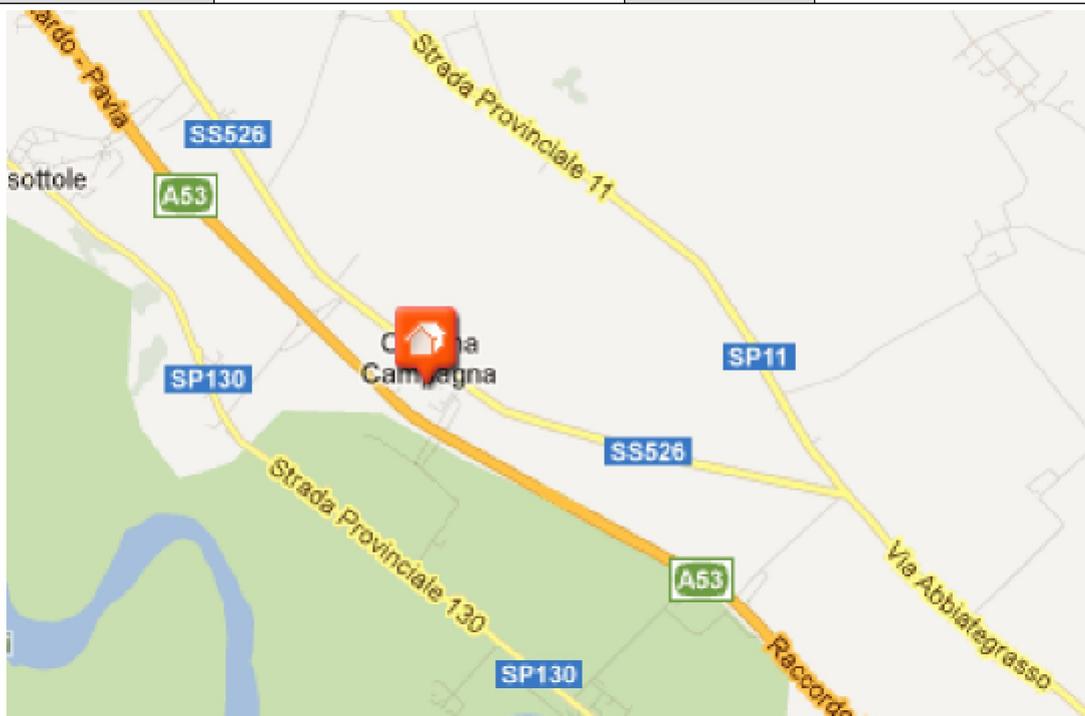
Torre d'isola,
cascina campagna
Villa di testa del 2001, in contesto residenziale signorile,
ottima presentazione, finiture ben mantenute,
giardino piantumato di mq 300 ca, -
superficie commerciale abitazione su 2 livelli = mq 142
superficie commerciale p.seminterrato adibito a taverna e box= mq 95
terrazzo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



GEOGRAFIA

Mappa

Regione	LOMBARDIA	Provincia	PV
Comune	TORRE D'ISOLA		
Zona			
Indirizzo	Via CASCINA CAMPAGNA		
Civico	1	Cap	27020
Latitudine	45° 13' 6,2767"	Longitudine	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	<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 (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
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	-
Totale Superficie (m²)		614,00		314,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ Consistenza per il Piano Terra

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

■ Consistenza per il Piano Primo

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

■ Consistenza per il Piano Seminterrato

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



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 ²	1,00
Superficie terrazze	SUZ	30,0	m ²	-
Superficie esterna esclusiva	Se	300,0	m ²	0,10
Superficie magazzini	SMA	0,0	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	314,0	m ²	-

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

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

Localizzazione/Ubicazione

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



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

■ Compravendita al 30/04/2012

Prezzo

Provenienza		€ 320.000,00
Fonte Dato		
Riferimento		
Note		



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: m²;
- 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: 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 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