



SCHEDA IMMOBILE

Denominazione

Data inserimento	02/08/2012	Data ultima modifica	02/08/2012
Codice	massimoca 01		
Classificazione	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	180,00 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.

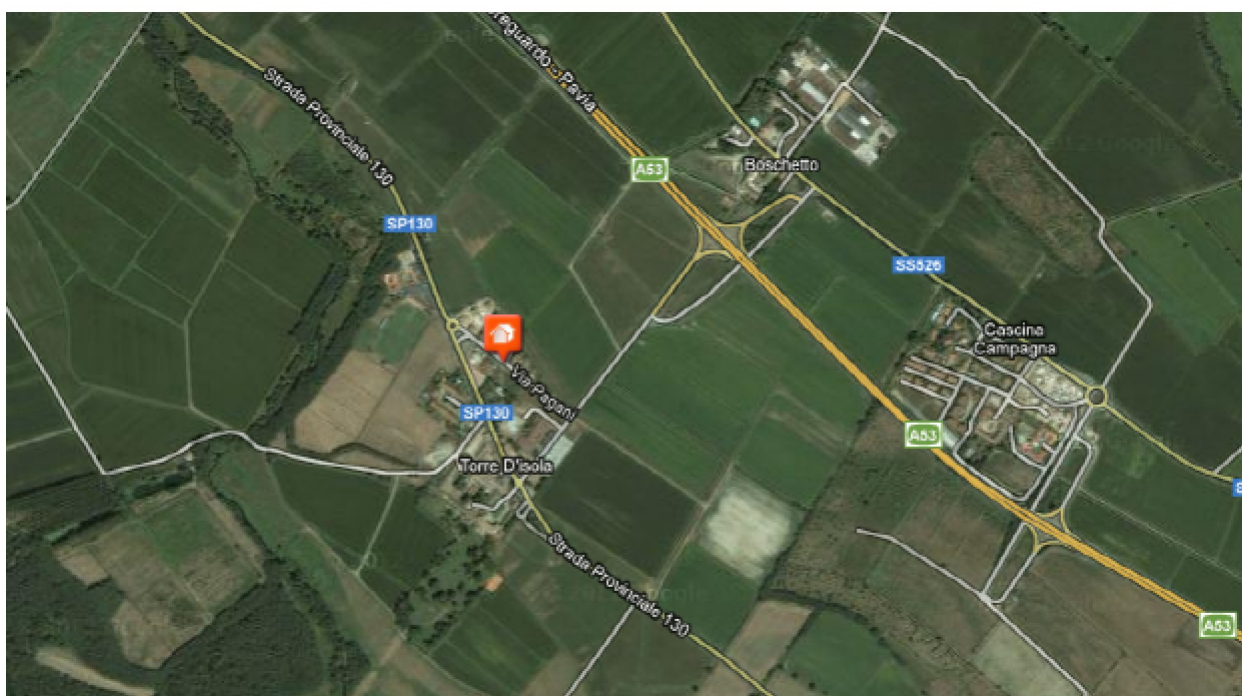
Immagine principale non riferita a questo immobile



GEOGRAFIA

Mappa

Regione	LOMBARDIA	Provincia	PV
Comune	TORRE D'ISOLA		
Zona			
Indirizzo	Via PAGANI		
Civico	1	Cap	27020
Latitudine	45° 13' 9,1402"	Longitudine	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 (m²) 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 ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	120,00	1,00	120,00
Superficie esterna esclusiva	Se	300,00	0,10	30,00
Superficie magazzini	SMA	60,00	0,50	30,00
Totale Superficie (m²)		480,00		180,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	60,00	S1	1,00	60,00
giardino	300,00	Se	0,10	30,00
Totale per piano	360,00			90,00

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	60,00	S1	1,00	60,00
Totale per piano	60,00			60,00

■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Cantina e Taverna	60,00	SMA	0,50	30,00
Totale per piano	60,00			30,00



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	120,0	m²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	300,0	m²	0,10
Superficie magazzini	SMA	60,0	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	180,0	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

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

Localizzazione/Ubicazione

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

Tipologia immobiliare

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

Tipologia edile

Edificio	Villa o villetta		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	180,00/180,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	120,00/180,00	66,67
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	300,00/180,00	166,67
Superficie magazzini	SMA/SUP	60,00/180,00	33,33

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Cessione
Intermediari	Agenzia immobiliare locale		

Prezzo

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



■ 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



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

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



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: 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 01

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