

FULVIO ZANCHETTIN
ingegnere



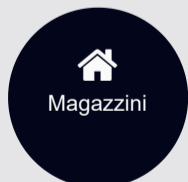
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Data Valutazione 20-05-2025

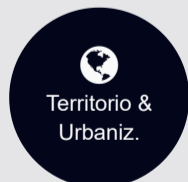
cod. 2505200905682c29a4daa64

MAGAZZINO OVEST

Via Crete, 30020 Quarto D'altino Ve, Italia



Magazzini



Territorio &
Urbaniz.



Analisi di
mercato



Fulvio Zanchettin
Piazza Martiri della Libertà, 29 - 30020 Meolo

Fonte dati e metodologie: Istat, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate, Ministero Economia e delle Finanze, OMI, BorsinoNetwork, Gestionali immobiliari, Aggregatori immobiliari.

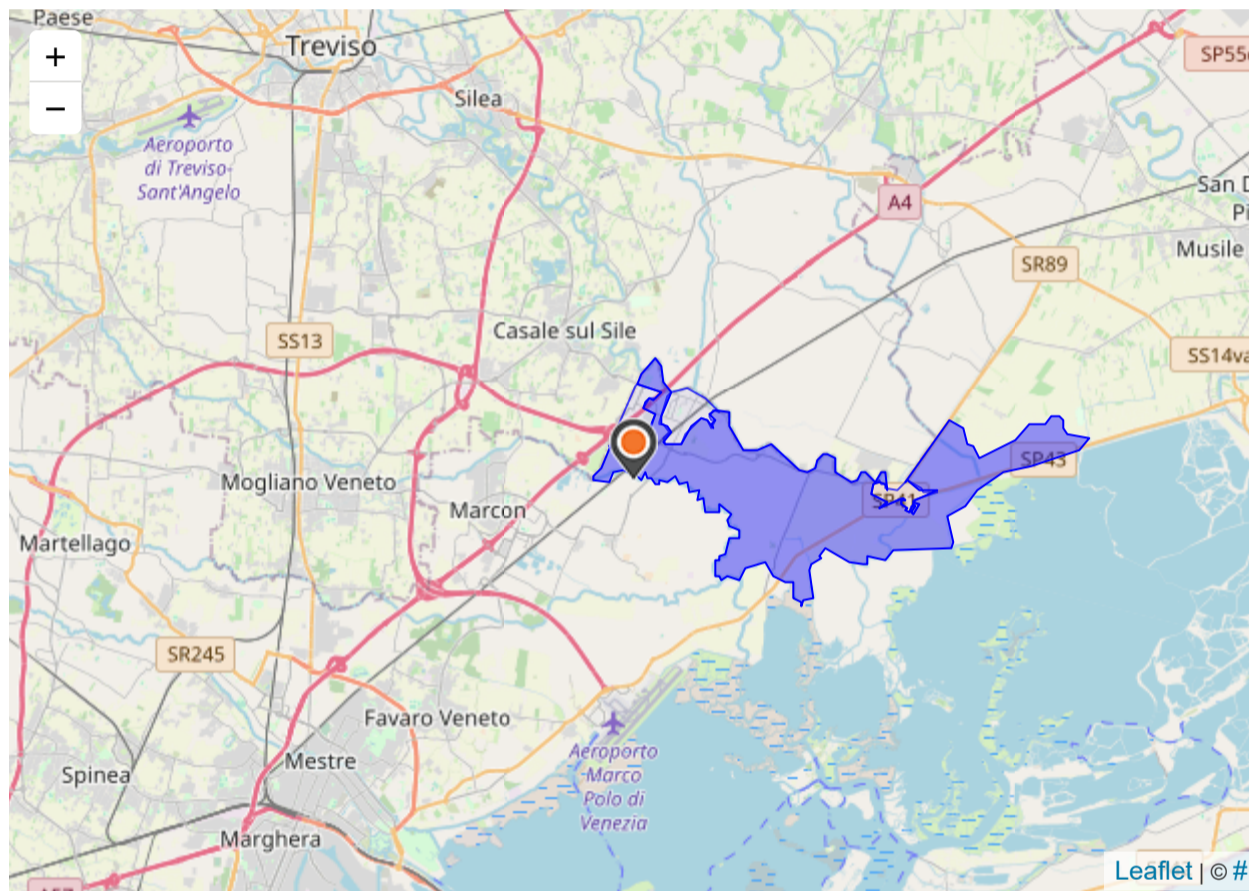
TIPOLOGIA IMMOBILIARE ▶ MAGAZZINI

COD. 2505200905682C29A4DAA64

Valutatore	Richiedente
Fulvio Zanchettin	Trevisan Giada - ...
Proprietà e Stato locativo	Intestazione e Dati catastali
Intera proprietà ▶ Immobile libero	Magazzini ▶ Trevisan Giada ▶ H117 Comune- H117 - Sezione- - Foglio- 5 - Particella- 774 subalterno 13

UBICAZIONE IMMOBILE E CONTESTO TERRITORIALE (dati ISTAT)

Indirizzo
Quarto D Altino (VE) ▶ Via Crete, 30020 Quarto D'Altino VE, Italia



Ubicazione comune	Area di cintura (4 mt. slm)
Estensione territoriale	Medio piccola (28,3 kmq)
Grado di urbanizzazione	Medio (54,8 fabbricati/kmq)
Andamento demografico	Leggera contrazione (-1,3%)
Livello Redditi	Medio alto (19.795 €/annui)
Rischio sismico	Superiore alla media

Indicatori	Comune Quarto D Altino	Frazione Le Crete I
Abitanti	8.000 (2,3 componenti per famiglia)	186 (2.62 componenti per famiglia)
Livello anzianità	Medio basso (18,6% oltre 65 anni)	medio basso (17% oltre 65 anni)
Livello disoccupazione	Medio bassa (6,8% della popolazione)	bassa (5,1% disoccupati)
Numero edifici	1.553 (10,88% produttivi)	71 (25% Produttivi)
Numero abitazioni	4.226 (73,64% di proprietà) - (2,55 abitazioni per edificio)	71 (91% di proprietà) - (1.48 abitazioni per edificio)
Incid abitaz. inutiliz.	Bassissima (9,09% dello stock residenziale)	medio bassa (11% dello stock residenziale)
Dimens. abitaz. media	Grande (129 mq)	molto grande (135.21mq)

MERCATO IMMOBILIARE COMUNALE (dati OMI / ISTAT)

Dinamicità del mercato			
Alta (vendute: 3,59% di 4.226 abitazioni)			
Andamento Compravendite comunali		Andamento Quotazioni comunali	
Vendite Residenziali (152 unità)	+20,33 % annuo	Quotazioni Residenziali (-17.48 % rispetto media provinciale)	+1.75 % annuo
Vendite non Residenziali (17 unità)	-8,21 % annuo	Quotazioni Commerciali (-19.94 % rispetto media provinciale)	+1.66 % annuo
Vendite Pertineziali (168 unità)	+21 % annuo	Quotazioni Pertinenziali (-19.36 % rispetto media provinciale)	+1.69 % annuo

ZONA IMMOBILIARE

cod. 2505200905682c29a4daa64

Quarto D Altino ▶ Zona Rurale



Posizione zona
Rurale / Non Urbanizz
i Posizione della zona immobiliare rispetto al centro geografico comunale.
Tipologia prevalente
Zona agricola
i Il dato indica la tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona immobiliare.
Stock residenziale
n.r.
i Numero di unità immobiliari ad uso abitativo presenti nella zona immobiliare.

Livello quotazioni residenziali (abitazioni)	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni pertinenziali (box)
-2.8% Rispetto media comunale	-1.9% Rispetto media comunale	-12.5% Rispetto media comunale



SUPERFICI MAGAZZINO

cod. 2505200905682c29a4daa64

Superfici coperte

M² livello principale 225

Superfici scoperte

M² scoperti 850

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Piano ed Ingressi

Piano principale	Piano terra
Tipo di ingresso	Interno all'edificio (con passo carrabile)
Collegamenti tra livelli	Normale o assente

Caratteristiche costruttive

Forma geometrica locale	Regolare (normalmente sfruttabile)
Pilastri e Mura influenti fruibilità:	Assenti
Dimensione portoni accesso	Standard
Altezza soffitti	Bassi – inferiori a 4 metri
Stato di conservazione	Piccole

VISTA AEREA



COMPOSIZIONE & DOTAZIONI IMMOBILE

cod. 2505200905682c29a4daa64

Descrizione & Stato Locativo

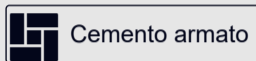


Descrizione

Porzione Ovest dell'immobile avente caratteristiche dell'annesso agricolo adibito a magazzino.

Rifiniture & Dotazioni immobile

Pavimentazioni



Cemento armato

DATI & DOTAZIONI EDIFICIO

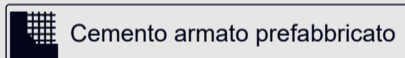
Dati edificio



Tipologia edificio	Edificio civile
Ubicazione edificio	Strada intermedia
Età edificio	Oltre 40 anni
Stato edificio	Da ristrutturare

Struttura e Caratteristiche edificio

Struttura portante



Cemento armato prefabbricato

METODO & FONTE DATI

cod. 2505200905682c29a4daa64

Fonte dati

I dati sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali.

Metodo di valutazione applicato

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

VALUTAZIONE RISULTANTE

SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE

278 M²

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile (SCV) è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
€ 105.219 (Pari a 378,48 €/m ²)	€ 114.784 (Pari a 412,89 €/m ²)	€ 124.350 (Pari a 447,30 €/m ²)

I Valori sopraindicati sono gli importi stimati (più probabili) al quale l'immobile può essere venduto o locato (canone mensile) alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La presente valutazione è stata redatta nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.

Data valutazione	Fulvio Zanchettin
------------------	-------------------

20-05-2025

Ordine degli Ingegneri n A4382 Treviso
Piazza Martiri della Libertà, 29 - 30020 Meolo



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Venezia

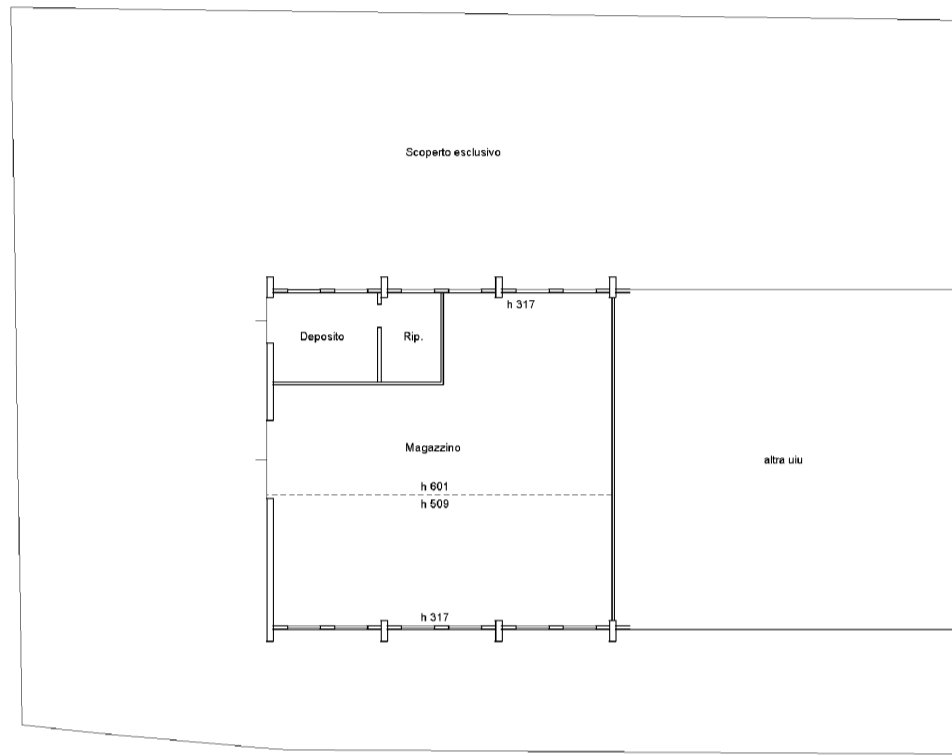
Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Quarto D'altino
Via Crete civ. 45

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 774
Subalterno: 13

Compilata da:
Zanchettin Fulvio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Treviso N. A4382

Planimetria
Scheda n.1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



FULVIO ZANCHETTIN
ingegnere

Il Valutatore



Fulvio Zanchettin


0421345147 0421345147

info@studiozanchettin.it

Piazza Martiri della Libertà, 29 - 30020 Meolo

Ingegnere

Ordine degli Ingegneri n° A4382 TREVISO

 WhatsApp