

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Domenico Chierogato n. a Cavarzere (VE) il 19/10/1961, residente in Cavarzere (VE), Via della Liberazione n.27/2B, C.F. CHR DNC 61A19 C383E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Venezia al N°1612 con Studio Professionale in Cavarzere (Ve) Via dei Martiri n.23/B, è stato incaricato di predisporre una Relazione di Stima in funzione del seguente quesito:

Determinare il valore venale comune commercio al mq. del terreno in Comune di Cavarzere (VE) Loc. Boscochiaro, Via Paneghetti.

L'incarico è stato commissionato da Sig. [REDACTED] n. a [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] in qualità di erede legittimo del sig. [REDACTED].

Lo scrivente professionista ha accettato l'incarico e ha eseguito gli accertamenti di rito catastali e urbanistici; ha effettuato un sopralluogo eseguendo rilievi tecnici, fotografici e quanto altro necessario per verificare lo stato e la consistenza del terreno.

Il perito pertanto rende noto con la presente i risultati conseguiti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'Area catastalmente è così identificata:

Comune di Cavarzere (VE)

Catasto Terreni

Fg. 39 mapp. 145 di mq. 270 - Seminativo - classe 3 - R.D. € 2,28 - R.A. € 1,67

Catasto Fabbricati

Fg. 39 mapp. 935 mq. 60 - Area Urbana

Il tutto forma un unico lotto, senza fabbricati soprastanti e con una superficie complessiva di mq. 330

Il terreno confina a Nord con strada Comunale Via 2 Giugno e mapp. 147, a Est con mapp. 147, a Sud con mapp. 831 a Ovest strada Comunale Via Paneghetti e mapp. 523.

Proprietà:

[REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED]

Proprietà 1/1 – (deceduto il 05/12/2025 quindi verrà redatta successione)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il terreno si trova a Cavarzere (VE) in Loc. Boscochiaro, via Paneghetti e dista circa 4 Km ad Est dal capoluogo.

Urbanisticamente il lotto ricade all'interno del Piano degli Interventi del Comune di Cavarzere nella zona omogenea e R3--7.13 con indice fondiario di 1,27 mc/mq.

L'area in oggetto lungo i lati ovest, sud è recintata con blocchi cementizi per un'altezza che varia da di cm 20 a cm 50, stanti in ferro zincato e rete metallica plastificata mentre il lato est non è recintato.

L'area è parzialmente occupata (circa mq.20) dalla strada Comunale via Paneghetti.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore dell'area è da riferire essenzialmente alla destinazione urbanistica ed alla eventuale capacità edificatoria della stessa.

- 1) Il perito ha eseguito un'attenta analisi, tenuto conto delle caratteristiche del lotto, della sua ubicazione e della destinazione urbanistica.
- 2) Le necessarie indagini di mercato non hanno evidenziato alcuna operazione di compravendita fondiaria di terreni di caratteristiche similari, per indici di edificabilità e di localizzazione. Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato" il sottoscritto ha svolto un'accurata ricerca presso le locali agenzie immobiliari. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine di poter applicare metodo denominato "*Market comparison approach*" (m.c.a.) che permette di individuare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati sufficienti all'applicazione del metodo stesso.
- 3) L'area oggetto di relazione di stima, sia per superficie che per configurazione geometrica è di non fatto edificabile;
- 4) Secondo il P.G.R.A. - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021-2027 – (autorità di bacino Alpi Orientali) l'area è classificata a pericolosità idraulica P2 (Zona pericolosa media) e Rischio Idraulico R3 (Livello di Rischio Elevato), pertanto ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. risulta di fatto impossibile la nuova edificazione di fabbricati.

CONCLUSIONI

Per tutte le motivazioni espresse sin qui, si evidenzia una pressoché totale assenza dal mercato di

questo “tipo” di lotto, che risulta unicamente usufruibile per i lotti confinanti e solamente come area di pertinenza da adibire a giardino/orto.

Secondo il principio dell'ordinarietà e per comparazione all'area in oggetto, si attribuisce il valore unitario di € 10,00 (dieci/00) per metro quadrato, pertanto il valore complessivo è pari a: $P \cdot A = V$.

A= superficie mq. 330

P= prezzo per mq. € 10,00

V= € 10,00 x mq. 330 = Valore € 3.300,00 (tremilatrecento/00)

Quanto sopra è il risultato finale cui è pervenuto il Perito con scienza e coscienza di aver operato con obiettività e nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale.

Cavarzere, lì 16 Febbraio 2026

IL PERITO

(Geom. Domenico Chierogato)

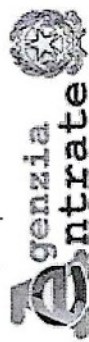


Allegati:

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Stralcio Piano degli Interventi
- Documentazione fotografica



19-Cen-2026 8:57:1
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T16985/2026
Comune: (VE) CAVALIERE
Foglio: 39



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2026

Data: 19/01/2026 Ora: 8.50.21 pag: 1 Segue

Visura n.: T14805/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAVARZERE (C383) provincia VENEZIA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di CAVARZERE (Codice C383) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		39	935				F/1		60m ²			VIA DOMENICO PANEGHETTI n. 128/C Piano T VARIAZIONE del 17/07/2014 Pratica n. VE0154117 in atti dal 17/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 90646.1/2014)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: g.a.f.codifica piano incoerente

Totale: m² 60

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	DEMOLIZIONE TOTALE del 03/10/2013 Pratica n. VE0122410 in atti dal 03/10/2013 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 34467.1/2013)		

2. Immobili siti nel Comune di CAVARZERE (Codice C383) Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	39	145		~	SEMINATIVO 03	02 70	A1	Dominicale Euro 2,28 Lire 4.410 Agrario Euro 1,67 Lire 3.240	FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n. 2488)	

Totale: Superficie .02.70 Redditi: Dominicale Euro 2,28 Agrario Euro 1,67

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2026

Intestazione degli immobili indicati al n.2

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
1			
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/11/2006 Pubblico ufficiale GAVA MARCO Sede CAVARZERE (VE) Repertorio n. 45251 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4922.1/2006 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 07/12/2006	

Totale Generale: m² 60

Totale Generale: Superficie .02.70 Redditi: Dominicale Euro 2,28 Agrario Euro 1,67

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



COMUNE DI CAVARZERE
Città Metropolitana di Venezia

P.I.
Piano degli Interventi

Elaborato

TAV.

2

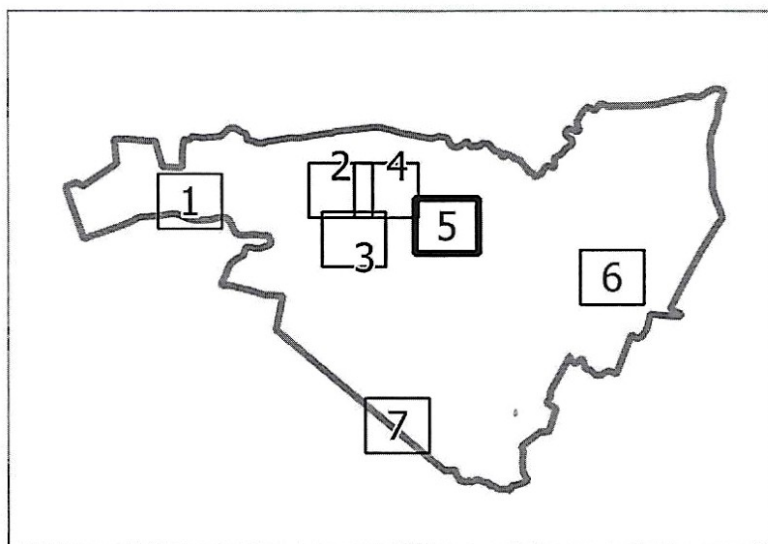
5

Scala

1:2.000

ZONE SIGNIFICATIVE Boscochiaro

Piano degli Interventi - Variante n. 5
Elaborato adeguato alla D.C.C. n. 24 del 29.07.2022



SINDACO

Avv. Pierfrancesco MUNARI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof.ssa Stefania SOMMACAMPAGNA

DIRIGENTE DEL SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

Arch. Federico PUGINA

PROGETTISTA INCARICATO

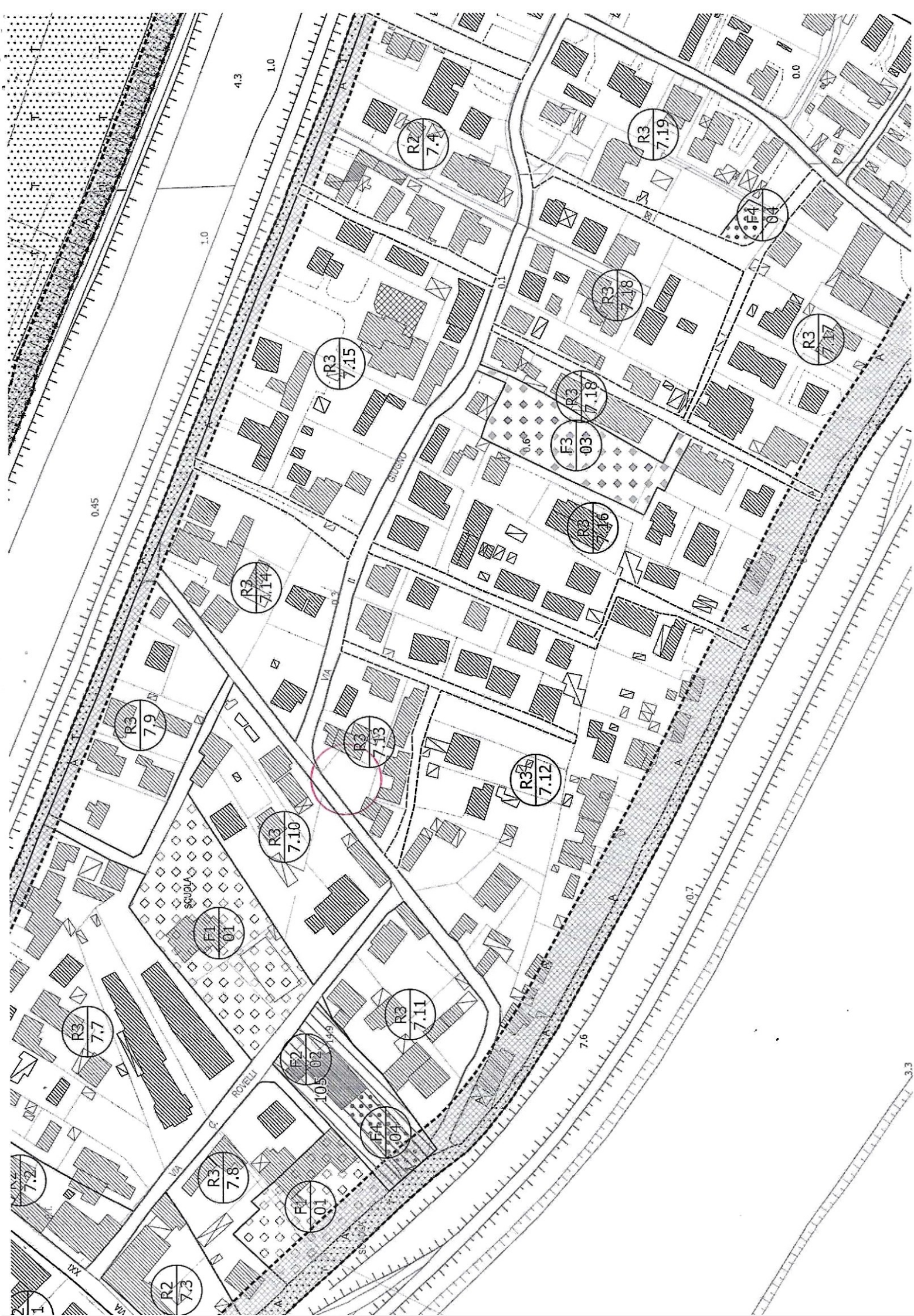
Dott. Michele SACCON
Pianificatore Territoriale

Contributi specialistici

Dott.ssa Chiara NICHELE
Valutazioni ambientali

Ing. Corrado VAZZOLER
Tosato Ingegneria S.r.l.
Valutazione di Compatibilità Idraulica

Agosto 2022



PROVINCIA DI VENEZIA

COMUNE DI CAVARZERE

DITTA:

Loc. Boscochiaro - Via Paneghetti - Cavarzere (VE)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

STUDIO TECNICO

Geom. DOMENICO CHIEREGATO
30014 CAVARZERE (VE) - Via Dei Martiri, 23/B
Tel. e Fax 0426-51272 - C.F. - P.I. 04584450276
e-mail: chidomina61@libero.it

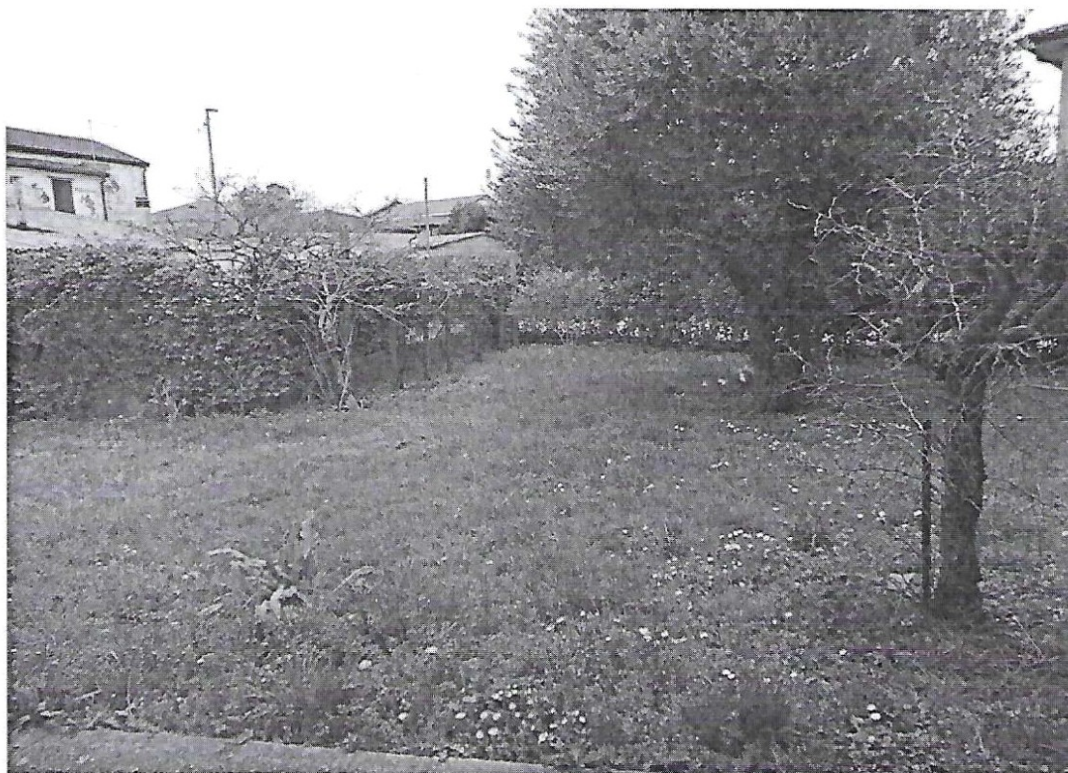
DATA : 16/02/2026

IL TECNICO

Geom. Domenico Chieregato



Domenico Chieregato



VISUALE DA EST VERSO OVEST