CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE
Ufficio Tecnico
Piazza San Biagio n. 1 - 30020 Cinto Caomaggiore
Tel. 0421/209534 int.3 - Fax 0421/241030
E-mail: serviziotecnico@cintocao.it – protocollo.cm.cintocao.ve@pecveneto.it
Web: http://www.comune.cinto.ve.it
C.F. 83003710270 – P.I. 01961250279

Firmato digitalmente da: Chiara
Data: 09/02/2023 10:39:44
arch. Chiara Agr

ELENCO DEI BENI IMMOBILIARI DA ALIENARE O VALORIZZARE ANNO 2023

1. Immobile costituito da un’area ricadente in zona produttiva
2. Immobile costituito da reti gas
3. Edificio “Ex Distretto Sanitario”
4. Ramo stradale in Località San Biagio

1. IMMOBILE COSTITUITO DA UN'AREA RICADENTE IN ZONA PRODUTTIVA

Ditta proprietaria:
Comune di Cinto Caomaggiore

Identificazione dell'immobile:
Area urbana sita in via Leonardo da Vinci così identificata catastalmente:
N.C.E.U.: Foglio 06 mappale 818 sub. 2
N.C.T.: Foglio 06 mappale 818 E.U.

Destinazione urbanistica:
L'immobile nel P.R.G.C. vigente, è ubicato nell'ambito del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di via Leonardo da Vinci.
Superficie coperta max: 50%
Superficie fondiaria: mq. 930,00 ca
1805
329 SUP COPERTA

Modalità di alienazione:
Il sistema individuato è quello dell'asta pubblica con il metodo ad offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base quantificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Dati dell'immobile:
L'immobile non è strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali in quanto appartiene alle categorie dei beni patrimoniali disponibili del Comune.
Non sono previste modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile ed ai parametri urbanistici ed edilizi di P.R.G.C..

Valore dell'immobile:
Il più probabile valore di mercato dell'immobile si può sommariamente determinare nel seguente modo:
- superficie dell'immobile: mq. 930,00
- valore dell'area, al netto del contributo di costruzione da calcolarsi al momento della presentazione del progetto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, e della legge Regionale 27.06.1985, n. 61, se dovuto: €/mq. 42,00; calcolo valore dell'immobile: €/mq. 42,00 x mq. 930,00 = € 39.060,00

Si ritiene di quantificare il valore di mercato dell'immobile in € 39.060,00.

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO Vis. tel. esente per fini istituzionali

2. IMMOBILE COSTITUITO DA RETI GAS

Ditta proprietaria:
Comune di Cinto Caomaggiore

Identificazione dell'immobile:
Reti di distribuzione del gas naturale:
a) realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ed acquisite in proprietà dal Comune, come previsto dalle relative convenzioni stipulate con i soggetti attuatori per la realizzazione di Piani di Lottizzazione di Iniziativa Privata.
b) realizzate dal Comune.

Destinazione urbanistica:
Le reti di distribuzione del gas sono classificate come opere di urbanizzazione primaria ai sensi della legge 29.09.1964, n. 847.

Modalità di alienazione:
Gara d'Ambito Territoriale Venezia 2.
Il comune di Cinto Caomaggiore con deliberazione del Consiglio Comunale del 17.06.2013 n. 38, ha individuato nella Provincia di Venezia la Stazione Appaltante per la gestione della gara per l'affidamento del servizio.

Dati dell'immobile:
L'immobile non è strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali in quanto appartiene alle categorie dei beni patrimoniali disponibili del Comune.

Valore dell'immobile:
Il più probabile valore delle reti gas di proprietà comunale al 31.12.2016 è stato determinato dallo Studio Cavaggioni S.c.ar.l. su incarico del comune di Cinto Caomaggiore, con "Relazione di Valutazione Tecnico-Economica" del 07.06.2017, individuando:
Il valore del capitale investito netto (R.A.B.) delle reti, eseguite direttamente dal Comune e/o tramite il privato lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come riconosciuto dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas alle società di trasporto e distribuzione al fine della determinazione delle tariffe applicabili;
Il valore industriale residuo (V.I.R.) delle reti, eseguite direttamente dal Comune e/o tramite il privato lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, corrispondente al costo che dovrebbe essere sostenuto per la ricostruzione dell'impianto, diminuito del valore del degrado fisico dovuto al tempo;

Stima del valore delle reti:
A) come definito da AGEEGSI (R.A.B.) è pari a € 116.996,56
B) come da Linee Guida Mise DM 22.05.2014 (V.I.R.) è pari a € 127.775,26

Si ritiene di quantificare il più probabile valore delle reti gas in € 116.996,56.

3. EDIFICIO "EX DISTRETTO SANITARIO"

Identificazione dell'immobile:
Area urbana sita in via Roma e Via Trieste così identificata catastalmente:
N.C.E.U.: Foglio 09 mappale 984 sub. 1,5,6.
N.C.T.: Foglio 09 mappale 984 E.U. e mappale 892 E.U.

Destinazione urbanistica:
L'immobile nel P.R.G.C. vigente, è ubicato nell'ambito della Zona Omogenea B2, con obbligo di attuazione mediante Strumento Urbanistico Attuativo
Superficie coperta max: 40%
Densità fondiaria max: 3,00 mc/mq
Superficie fondiaria: mq. 773,00 ca (mappale 984) e mq. 2,00 ca (mappale 892)

Modalità di alienazione:
Il sistema individuato è quello dell'asta pubblica con il metodo ad offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base quantificato dall'Ufficio Tecnico Comunale oppure mediante l'istituto della permuta a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o opere a favore del comune nel rispetto della normativa vigente.

Dati dell'immobile:
L'immobile si trova in uno stato di parziale inutilizzo e necessita di consistenti interventi manutentivi.

Valore dell'immobile:
Il più probabile valore di mercato dell'immobile si può sommariamente determinare sommando il valore di un edificio in condizioni ottimali e il valore della volumetria edificabile disponibile e sottraendo il valore di trasformazione necessario a raggiungere una condizione dell'immobile di tipo ottimale (come da indicazioni del glossario della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate):
1. Calcolo valore in condizioni ottimali
- Superficie dell'immobile: mq 328:
- Valore a mq: euro 1.350 il mq di valore dell'immobile esistente come da Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per edifici a destinazione commerciale/terziaria in condizioni Ottime.
2. Calcolo del valore di trasformazione per raggiungere le condizioni ottimali (come da quadro economico sotto riportato):
- Volumetria dell'immobile: mc 1180
- euro 150 il mc di costo di trasformazione, a cui devono essere sommati i costi ad esso correlati quali quelli per la sicurezza, per la progettazione, iva e oneri, imprevisti;

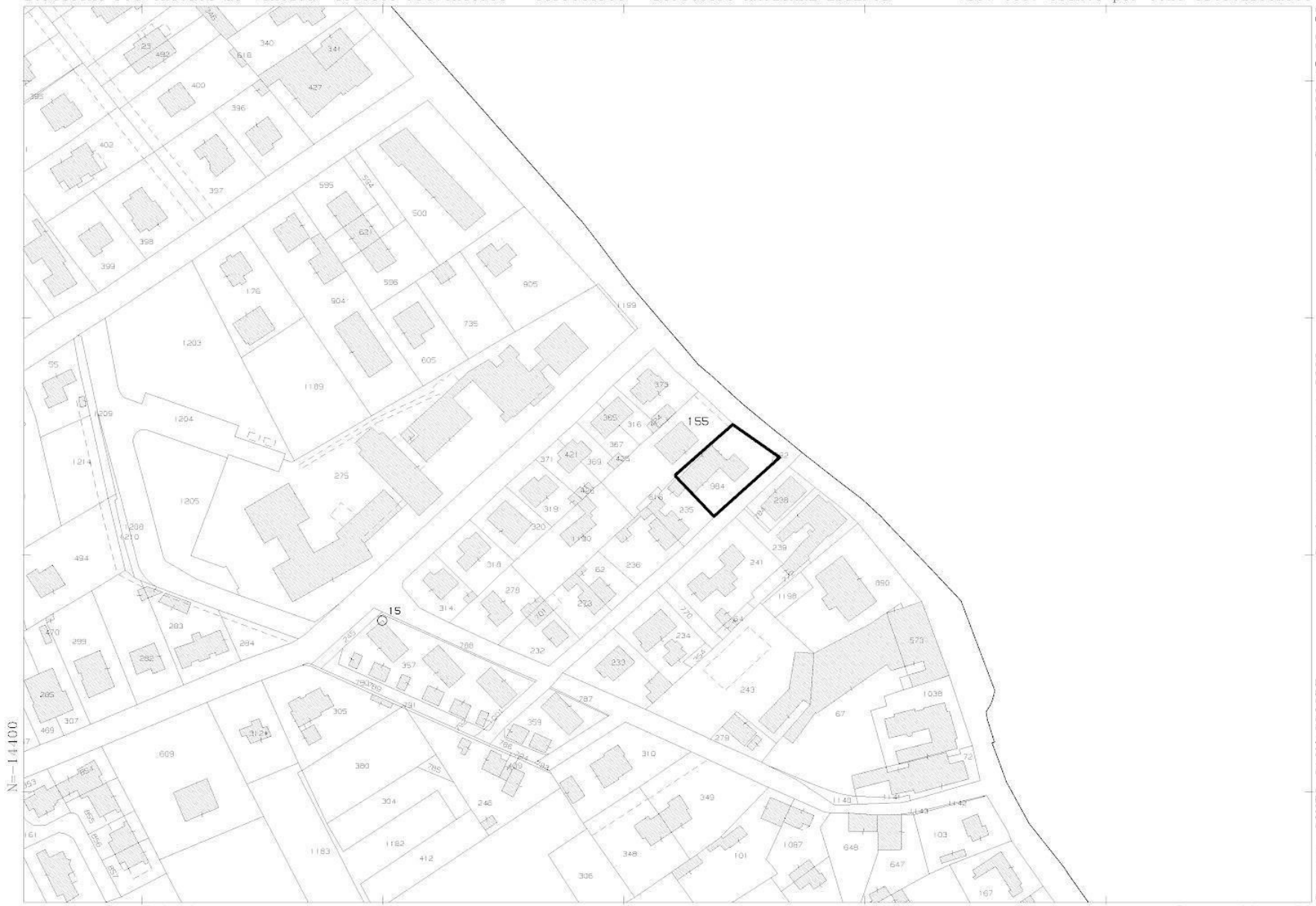
A	**LAVORI**	
A1	Costo di ristrutturazione (150 €/mc)	€ 177.000,00
A2	Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso (2% di A)	€ 3.540,00
	TOTALE A	**€ 180.540,00**
B	**SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE**	
B1	Spese tecniche (15%di A)	€ 27.081,00

B2	Cassa previdenziale Spese Tecniche 4%	€ 1.083,24
B3	Imprevisti	€ 18.054,00
B4	iva su lavori e forniture 10%	€ 19.859,40
B5	iva su progettazione 22%	€ 6.196,13
	TOTALE B	**€ 72.273,77**
	TOTALE A+B	**€ 252.813,77**

3. Valorizzazione della volumetria edificabile disponibile:
- Volumetria edificabile disponibile: mc 1139 ca
- euro 31,67 al mc di valore della volumetria disponibile calcolato considerando il valore €/mq del terreno e la volumetria massima edificabile da PRGC.

Si ritiene di quantificare il più probabile valore dell'area e dell'edificio in essa collocato, in €226.054,56.

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO Vis. tel. esente per fini istituzionali



Comune: CINTO CAOMAGGIORE
Foglio: 9

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

4-Dic-2020 15:32:56
Prot. n. T244536/2020

1 Particella: 155

4. RAMO STRADALE IN LOCALITA' SAN BIAGIO

Ditta proprietaria:
Comune di Cinto Caomaggiore

Identificazione dell'immobile:
Area urbana sita in Località San Biagio, con accesso da via Bandida, in adiacenza alla Chiesetta di San Gaetano, identificata catastalmente al foglio 19, area stradale demaniale.

Destinazione urbanistica:
Area indicata nel P.R.G.C. vigente come superficie stradale demaniale;

Modalità di alienazione:
Il sistema individuato è quello dell'asta pubblica con il metodo ad offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base quantificato dall'Ufficio Tecnico Comunale e diritto di prelazione per i proprietari dei fabbricati e terreni serviti da tale strada.

Dati dell'immobile:
Porzione viabile tale da non essere pienamente usufruita dalla collettività, che costituisce di fatto una strada secondaria rispetto a Via Venezia, con accesso ad alcuni terreni privati frontisti, senza funzione di pubblico servizio. Le servitù esistenti (effettive o consolidate) a favore dei fondi serviti dovranno essere riconosciute e mantenute dall'aggiudicatario e formalizzati nell'atto di acquisto;

Valore dell'immobile:
Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato quantificato nella perizia di stima allegata alla Proposta di delibera di Giunta n. 101/2021 e si può sommariamente determinare nel seguente modo:

- superficie del ramo stradale= 1.125 mq
- Prezzo al mq per il suolo agricolo (valore VAM) per la categoria "incolto produttivo" = 3,30 Euro/mq
- Valore dell'area da alienare: 3.712,5 Euro

Calcolo della detrazione relativa all'indennità per la servitù di passaggio:
Indennità servitù di passaggio = Valore Terreno x Superficie / 3 = 1.237,5 Euro

Calcolo della detrazione per gli oneri necessari al Frazionamento catastale, volturazione, spese notarili, tasse: Euro 1.475,00

Si ritiene di quantificare il più probabile valore dell'area e dell'edificio in essa collocato, in Euro 1.000.00.

227
115
66
73
218
216
217
202
200
175
184
88
27
211
157
210

Cinto Caomaggiore, lì 07/02/2023

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Chiara Agnoletto
(firmato digitalmente)