



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

(PROVINCIA DI SALERNO)

SETTORE LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE

Protocollo informatico interno

Lì, 30.05.2018

*Al Responsabile del Settore Cimitero
Istr. Amm. Dir. Lucia Guaccio*

*e p.c. Al Signor Sindaco
Segretario Comunale
Sede*

**RELAZIONE DI STIMA CAPPELLA DENOMINATA “Famiglia Manca”
NEL CIMITERO COMUNALE DI PONTECAGNANO FAIANO
PER LA MESSA IN DISPONIBILITA' DI CONCESSIONE
PER IL PERIODO DI NOVANTANOVE ANNI.**

COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
Ufficio Protocollo

Protocollo N. 0022573/2018 del 30/05/2018





COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

(PROVINCIA DI SALERNO)

SETTORE LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE

La presente relazione da conto del criterio di stima adottato e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti per la determinazione del più probabile valore di messa in disponibilità dell'immobile in oggetto.

Descrizione ubicazione e consistenza :

La Cappella gentilizia oggetto di stima, composta di un solo piano fuori terra, prospiciente il viale ortogonale a quello su cui si trova l'ingresso principale, è situata nella parte storica del cimitero comunale di Pontecagnano Faiano.

Gode di un'ottima posizione in quanto trovandosi in collocazione d'angolo presenta due prospetti a fronte viali.

La parte antica del cimitero di Pontecagnano Faiano gode di elementi storici interessanti e la Cappella in oggetto è caratterizzata da elementi di finitura che denotano particolare attenzione e cura da parte sia del progettista che del realizzatario proprietario dell'epoca; l'ingresso è enfatizzato da porta con sopra luce in ferro battuto e vetro, la parete di fondo rivestita interamente in marmo è caratterizzata dalla presenza di un altarinone centrale anch'esso in marmo; sul lato destro entrando, sono collocati n° 05 loculi posizionati longitudinalmente e di fronte ad essi la parete è dominata da una finestra con croce centrale in ferro battuto e vetri cattedrale.

La struttura muraria è rivestita, esternamente su tre lati, con lastre di marmo e pietra squadrate, la copertura è di tipo piano con aggetto esterno perimetrale, l'interno della cappella è trattato ad intonaco con rivestimento lapideo su tre lati, la pavimentazione in lastre di marmo bianco squadrato con gradino in corrispondenza dell'altarinone.

Stato di conservazione:

La Cappella gentilizia di che trattasi, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, non ha avuto nel tempo gli interventi di manutenzione ordinaria necessari, pertanto ad oggi si presenta in carenti condizioni e occorre pertanto eseguire, interventi di manutenzione straordinari per renderla funzionale ed adeguata alle norme intervenute dalla costruzione ad oggi; tale situazione di fatto viene tenuta presente in sede di valutazione applicando un adeguato coefficiente di riduzione.

Lavori di ristrutturazione:

Si premette che le opere di ristrutturazione dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune.

Per quanto descritto sommariamente al punto precedente, è necessario, al fine di rendere l'edificio adeguato agli standard di funzionalità, eseguire i lavori di seguito sinteticamente elencati:

per la parte esterna:



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

(PROVINCIA DI SALERNO)

SETTORE LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE

- sostituzione e/o integrazione degli stipiti soglie e ornate della porta d'ingresso e dell'infisso laterale;
 - ripresa del rivestimento in pietra di fianco all'ingresso con integrazione degli elementi mancanti;
 - risanamento del cornicione in calcestruzzo, mediante lavorazioni di ripristino del copriferro e ricostruzione dei frontalini;
 - rifacimento del manto di copertura in quanto l'attuale è completamente vetusto;
 - sostituzione degli infissi o eventuale recupero degli esistenti con integrazione delle vetrate rotte;
- per quel che riguarda l'interno:

- il pavimento in marmo risulta integro, presenta evidenti tracce di sporco e opacizzazione, necessita pertanto solo un'accurata arrotatura e levigatura;
- il rivestimento in marmo delle due pareti, frontale e laterale l'ingresso sono in buono stato, mentre è da rifare completamente il rivestimento dalla parte dei loculi;
- i paramenti murari e di copertura versano in pessimo stato, a causa di infiltrazioni dalla copertura e da umidità di risalita del sottosuolo, per cui si rende necessario spicconare l'intonaco ammalorato e/o in fase di distacco ed il rifacimento con opportuno intonaco premiscelato deumidificante;
- adeguamento dell'impianto elettrico.

Consistenza immobiliare:

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalla planimetria in scala.

La consistenza è calcolata in mq lordi commerciali, comprensiva quindi dei muri perimetrali esterni, ed ammonta a mq. 12,15.

Scopo della stima:

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di messa in disponibilità della Cappella per il periodo di novantanove anni (concessione).

Criteri e metodologia estimativa:

Non essendoci un vero e proprio mercato immobiliare di beni simili, il criterio di stima adottato, conseguente agli scopi sopra enunciato, è quello riferito al rapporto fra la domanda e l'offerta di beni simile a quello da stimare nella stessa area amministrativa.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque facilmente reperibile, sono stati utilizzati dati storici ricavati da indagini in loco e desunti dal costo derivante dalla concessione novantennale del lotto su cui edificare una cappella gentilizia di nuova edificazione (rif. bando pubblico per concessione di aree cimiteriali per la costruzione di cappelle gentilizie private nel cimitero comunale di via Pompei del 2014 e regolamento di polizia mortuaria n. 28/2000) sommato al costo di costruzione di una unità simile.

COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
Ufficio Protocollo
Protocollo N. 0022573/2018 del 30/05/2018



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

(PROVINCIA DI SALERNO)

SETTORE LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE

Il metodo è necessariamente comparativo e, di norma, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (*il metro quadro commerciale*), e nello inserire conseguentemente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Tanto premesso considerato che per una cappella gentilizia di mq. 9,00 (3,00*3,00) secondo quanto detto in precedenza, il costo ammonta ad € 35.000 circa (*concessione lotto + C.C.*) che equivale ad un prezzo unitario di € 3.889 al mq.

Ritenuto che la cappella oggetto di stima, è caratterizzata da una capienza di numero cinque loculi, è collocata in ottima posizione nella parte storica dell'impianto cimiteriale immediatamente raggiungibile dall'accesso principale, è sobriamente rivestita in pietra e marmo, inoltre in virtù dell'appetibilità particolare dell'edificio nonché di fattori migliorativi da tener presente e di seguito elencati:

- inserimento in contesto storico architettonico;
- ottima posizione ed esposizione;
- diverso livello edilizio (inteso come qualità e prestigio dell'immobile);

si ritiene ragionevole ai fini della presente inserire un incremento non superiore al 15% del valore sopra determinato, ovvero un importo pari ad **€ 4.470 al mq.**

$$\text{Valore} = \text{€ } 4.470 * 12\text{mq} = \text{€ } 53.640$$

A detrazione del valore di cui sopra, al fine del ripristino della funzionalità e delle ottimali condizioni di utilizzo, è doveroso inserire un decremento dovuto all'esecuzione dei lavori necessari (*rif. computo estimativo allegato*) valutato in **€ 7.000.**

Conclusioni:

Il valore economico determinato per quanto sopra esposto, pari ad **€ 46.640 al netto dell'IVA**, rappresenta il più probabile valore di messa in disponibilità della Cappella per il periodo di novantanove anni (concessione), nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova .

Il Tecnico

(geom. Agostino Di Giuseppe)

Allegati alla presente:

- Planimetria Cimitero;
- elaborato grafico;
- documentazione fotografica;
- computo estimativo degli interventi necessari.