

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI UNA EDICOLA CIMITERIALE NEL CIMITERO COMUNALE DI MOTTA SANTA LUCIA

PREMESSA

La presente relazione riguarda la valutazione dell'immobile di proprietà comunale, da affidare in concessione per un periodo stabilito dallo stesso Ente, eventualmente rinnovabile per ulteriore periodo, consistente in una cappella gentilizia già denominata col nome della famiglia intestataria. Dopo aver eseguito sopralluogo presso il bene di proprietà del Comune di Motta Santa Lucia e dopo aver reperito i dati tecnico-economici del caso, di seguito si espongono i risultati della valutazione. La presente relazione riferisce circa il criterio di stima adottato ed i conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché i conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato per la concessione dell'immobile in oggetto. Detto valore è determinato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione:

La cappella gentilizia, si trova all'interno della parte vecchia del Cimitero comunale ed esattamente lungo il viale principale di accesso che porta alla chiesetta antica. Sul prospetto frontale, esattamente sulla porta di accesso, è indicata l'epigrafe della famiglia intestataria.

Epoca di costruzione:

In effetti non si ha da sapere la storiografia riguardante la realizzazione di detta cappella gentilizia ma nonostante si presume sia stata edificata tra le prime del cimitero, vista sia la posizione su viale principale del vecchio cimitero, sia la consistenza della stessa e la fattura tecnico - costruttiva.

Descrizione dell'immobile:

L'area in concessione corrisponde alla superficie coperta della cappella che, tralasciando le modulazioni volumetriche di carattere decorativo, ha una forma pressoché quadrata di circa $m\ 3.72 \times 3.75 = 13.95\ m^2$. Al piano di calpestio della cappella, rialzato di circa 86 cm rispetto al piano stradale, si accede salendo direttamente sulla soglia d'ingresso posta alla base del portale d'ingresso. L'altezza della cappella che presenta una copertura con andamento a padiglione è, al colmo, di circa m. 4.00. La cappella possiede, una camera ipogea sottostante di circa pari superficie, non immediatamente accessibile, con accesso dal pavimento della cappella. All' interno, sulla parete di fronte all'ingresso, si trova un sarcofago, al momento chiuso, con antistante un elemento in cemento che presumibilmente era l'altare della cappella. Le pareti non sono intonacate e lasciano dunque intravedere la struttura costruttiva del manufatto realizzato totalmente in pietrame misto legato da un impasto di cemento e terra, così come si usava ai tempi della sua realizzazione. la copertura, a vista, e' realizzata con struttura portante lignea ormai in pessime condizioni, sormontata da coppi in argilla. tutto il sistema di copertura e' ormai

fatiscente e da piu' punti si denota la regolare infiltrazione di acqua che ha peggiorato nel tempo anche la parte sottostante interna di tutta la cappella compreso il locale ipogeo. ante la parte esterna presenta lesioni sui prospetti ed evidenti ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni di acqua.

sul lato posteriore vi e' in appoggio altra cappella di piu' esigue dimensioni sia in altezza che in larghezza, con titolarita' ad altro nominativo. non si ha da sapere se tale altra cappella utilizza come struttura la stessa di quella in oggetto per la chiusura sua posteriore.

NUMERO E DESCRIZIONE DELLE SEPOLTURE:

Si precisa che la situazione di fatto non sembra consentire un uso a norma della cappella, poiché la tumulazione avveniva nel vano ipogeo della cappella in cui si riscontrano due file laterali di loculi, ormai quasi del tutto demolite, capendo che non esisteva tra un loculo ed un altro una divisione con soletta ma solamente dei ferri che dividevano i loculi nello sviluppo verticale. questo sistema serviva a far drenare negli anni le tumulazioni, inducendo ad una raccolta dei resti nella parte inferiore in modo tale da poter continuare ad usufruire nel tempo dei loculi sovrastanti. tecnica ormai abolita e non consona a quelle che sono le attuali norme igienico sanitarie cimiteriali. Dalle foto allegate si evince con chiarezza l'esistenza di vecchie tumulazioni ancora in essere ma non determinabili nel numero. all'interno della cappella invece esiste un loculo solo, posto alle spalle dell'altare. si presume sia il loculo del capostipite della famiglia o di chi ne aveva all'epoca fatto realizzare l'opera. Anche in questo caso, essendo tale loculo chiuso, non si evince che all'interno vi siano ancora dei resti. In definitiva, in base ai rilievi effettuato ed a quanto si e' potuto stabilire, il numero dei preesistenti loculi e' di 10 nella parte ipogea ed uno all'interno della cappella.

si evince che, in una eventuale ristrutturazione, non potranno piu' essere considerati questi numeri per la parte ipogea, mentre potrebbe essere previsto un numero superiore all'interno della cappella.

Non essendoci all'interno del manufatto nessuna lapide, viene difficile decifrare il probabile numero di tumuli ancora in essere e si rimanda questo dato all'ufficio competente del Comune. Le spese di estimolazione saranno a carico del Concessionario, a cui il manufatto verra' concesso nello stato di fatto in cui si trova, il quale dovra' provvedere nella eventuale ristrutturazione o riedificazione ex novo del manufatto, a prevedere e provvedere alla risepoltura dei resti. In fase di ristrutturazione o riedificazione, il concessionario dovra' prevedere anche la realizzazione di un numero di loculi, che stabilira' l'Ente Comune, da riservare allo stesso Comune per poterli assegnare come loculi comunali.

CARATTERISTICHE DI RIFINITURA E MATERIALI DI COSTRUZIONE

Struttura: in muratura di pietrame misto, intonacato nella parte esterna e lasciato a faccia vista nella parte interna;

Esterni: basamento, portale intonacato e soglia posta a circa 85 cm dal livello stradale realizzata in monolite di pietra viva, lesene sugli spigoli e cornice sormontante tutto l'edificio;

Interni: pareti a faccia vista in pietrame misto, copertura lignea a vista sormontata da coppi, solaio intermedio ligneo ricoperto da esiguo massetto cementizio;

Pavimentazioni: inesistenti sia sul piano della cappella che sul seminterrato destinato a cripta;

Infissi: unico infisso d'ingresso realizzato in legno e rivestito con lamina in metallo;

Copertura: struttura portante realizzata in legno con sovrastanti tegole a coppo.

Stato di conservazione: Considerando una scala di valori di cinque categorie: buono - discreto - sufficiente - cattivo - pessimo, lo stato di conservazione della cappella può considerarsi pessimo. In particolare il tetto risulta in pessime condizioni, all'interno gli

intonaci sono inesistenti e vi e' un carico preoccupante sul solaio intermedio identificabile col manufatto in cemento dedicato all'altare.

Stato di fatto e vincoli: come si evince dalla documentazione fotografica, la cappella oggetto di stima non ha avuto nel tempo una manutenzione costante: pertanto ad oggi le finiture ed in generale la struttura richiedono interventi di manutenzione e restauro al fine di renderla utilizzabile, sempreche' non sia una migliore soluzione quella della demolizione e la ricostruzione. In caso di restauro e ristrutturazione e' pertanto necessario intervenire radicalmente sia per quanto concerne l'esterno (copertura, elementi decorativi) sia per la parte interna (intonaci mancanti, solaio intermedio, pavimentazione, recupero della porzione in ipogeo). Si evidenzia che rimane nella discrezionalità del Concessionario la determinazione del numero delle sepolture, seguendo le direttive del Regolamento di Polizia Mortuaria e del Piano Regolatore Cimiteriale (se esistenti ed in vigore), un quantitativo minimo e/o massimo. Le modalità di intervento sull'immobile sono eventualmente quelle stabilite dal Piano Regolatore Cimiteriale, dal Regolamento di Polizia Mortuaria, e quelle che verranno stabilite nel parere da parte della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, poiché trattandosi di manufatto avente sicuramente più di 70 anni, lo stesso ricade sotto il vincolo del D. Lgs. 42/2004, fermo restando le norme generali dettate dal D.P.R. 380/2001 e dal vigente Regolamento Igienico Sanitario. Si precisa inoltre che la concessione della cappella avrà la durata stabilita dall'Ente Comunale e sarà pari agli anni che saranno stabiliti eventualmente rinnovabili per altro periodo.

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è determinare il più probabile valore dell'immobile alla luce della particolarità del manufatto e del suo carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia corrente. Al valore dell'immobile andrà aggiunto il prezzo, non soggetto a rialzo, per la concessione del diritto d'uso di aree per la costruzione edicole funerarie, che per lo specifico caso potrebbe essere fissato in € 100,00/mq, anche se l'analisi di mercato ci da come costo effettivo a mq, considerando un nuovo lotto situato all'interno del nuovo cimitero, pari ad € 494,84. Tale costo non può però essere tenuto in considerazione come intera quota di terreno riferita a mq perché, mentre nella nuova lottizzazione riguardante il nuovo cimitero le caratteristiche sono assolutamente migliori, dando la possibilità a poter realizzare un nuovo manufatto di sana pianta senza nessun vincolo di carattere tecnico - costruttivo, pur comunque avendo altra tipologia di vincoli dovuti alla progettazione del nuovo insediamento nel suo complesso, il nostro lotto ricadente all'interno del vecchio cimitero e' sostanzialmente vincolato al suo posizionamento, ai parametri tecnico - costruttivi - architettonici che comunque insistono in esso, senza tralasciare il non meno importante e determinante fatto che nella parte posteriore del nostro manufatto esiste in adiacenza di continuum altra edicola funeraria di non poca importanza costruttiva che sicuramente limiterà gli interventi eventuali da realizzarsi sia in fase di ristrutturazione dell'esistente che ancor peggio di eventuale demolizione e ricostruzione.

CRITERI DI STIMA

Con riferimento ai criteri generali di stima si procederà ad introdurre dei parametri di carattere analitico, da cui poi si arriverà ad una stima finale complessiva di carattere sintetico, in considerazione della peculiarità dell'immobile. Il primo dato analitico è il costo di costruzione ipotizzabile per un edificio analogo realizzato con i materiali e le tecniche costruttive dell'epoca, con mano d'opera formata e specializzata per i tempi (scultori, scalpellini, fabbri, capi mastro, decoratori e stuccatori, ecc.) rapportato agli attuali costi. Tale costo di costruzione, considerato il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, compresa la camera ipogea, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in €/mq 1.500,00. Il secondo dato analitico, da portare in detrazione, è la stima del costo degli

interventi di restauro e risanamento conservativo, da sostenere in relazione all'attuale stato di conservazione del manufatto. Tale costo per il recupero del manufatto, considerato il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in €/mq. 800,00. Pertanto, procedendo con il criterio analitico, il valore della cappella è determinato dal costo di costruzione deprezzato dei costi necessari per il restauro, pari quindi a €/mq 700,00. Tale valore andrà incrementato del plusvalore determinato dai pregi storici artistici ed ambientali, da applicarsi in percentuale sul valore precedentemente determinato.

1) Pregio storico: di norma, nelle stime di edifici di carattere voluttuario, l'incremento per "pregio storico" è valutato fino al 10%. Trattandosi, nel caso in esame, di una costruzione di epoca remota e quindi di una tra le cappelle più antiche del Cimitero, si ritiene di fissare l'incremento per pregio storico nella misura del 8 %.

2) Pregio artistico: analogamente, l'incremento per pregio artistico è di norma valutato fino al 20%. La presente cappella, così come descritta e visibile dalla documentazione fotografica, non risulta essere un manufatto particolarmente originale dal punto di vista architettonico e si ritiene di fissare l'incremento per pregio artistico nella misura del 2 %.

3) Pregio ambientale: per la posizione della cappella all'interno dell'area cimiteriale e il buon inserimento nel contesto, si ritiene di fissare l'incremento per pregio ambientale nella misura massima del 5 %.

Pertanto il valore complessivo della Cappella è così determinato:

Costo di costruzione a nuovo:

Superficie cappella x Costo costruzione • 13.95 x 1.500,00 = €20.925,00

Costo degli interventi di restauro, con giudizio di conservazione: pessimo.

Superficie cappella x Costo restauro • 13.95 x 800,00 = €11.160,00

Da cui:

Valore cappella da incrementare = Costo di costruzione - Costo del restauro

• €20.925,00 - €11.160,00 = € 9.765,00

1) incremento per pregio storico: + 8 %: • €9.765,00 x 10% = € 781,00

2) incremento per pregio artistico: + 2 %: • €9.765,00 x 2% = € 195,00

3) incremento per pregio ambientale: + 5 % • €9.765,00 x 5% = € 488,00

Totali incrementi = € 1.464,00

• Valore cappella incrementato: 9.765,00 + 1464,00 = €11.229,00

• Valore immobile arrotondato = €11.200,00

• Tariffa per concessione area = € 1.395,00

(non soggetta a rialzo)

• Valore totale della cappella = €11.200,00 + €1395,00 = €12.595,00

• Valore immobile arrotondato = **€12.600,00**

A questo valore dell'immobile occorre inoltre detrarre il valore delle operazioni di estumulazione e sistemazione delle salme presenti. Tale operazione resa particolarmente difficile dalle condizioni in cui si dovrà operare per estrarre le salme dal cunicolo ipogeo con accesso dall'interno della Capella stessa e' stimabile in € 4.000,00

Inoltre va' calcolato:

il costo degli eventuali loculi da cedere all'Ente Comune per propria assegnazione, quantificabili almeno in tre con attribuzione di valore pari ad €700.00 ognuno per un totale di € 2.100,00

il valore di un loculo da lasciare come ossario per la tumulazione dei resti esistenti,
pari ad € 700,00

Valore complessivo da porre a base d'asta =
€12.600,00 - €4.000,00 - €2.100,00 - €700,00 = € 5.800,00,
di cui €1.395,00, il valore di concessione dell'area.

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto delle difficoltà per effettuare le operazioni cimiteriali di bonifica del sito, considerato che alle spalle e' in essere altra cappella gentilizia di altrui proprietà che appoggia sul manufatto descritto e di cui se ne dovrà tenere conto sia in fase di ristrutturazione o in fase di demolizione e ricostruzione, tenuto conto del valore storico della cappella e dei lavori edili di ristrutturazione da eseguire, l'effettivo costo rimane subordinato al margine di discrezionalità del Concessionario, soprattutto in merito prevedibile consistenza ricettiva della struttura.

Pertanto, il valore da porre a base d'asta pari a € 4.405,00 per la concessione dell'immobile, oltre alla tariffa di € 1.395,00 (non soggetta a rialzo) per la concessione d'uso del suolo, per un totale di €5.800,00 è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione.

si allega alla presente:
elaborati grafici del rilievo.
foto degli esterni e degli interni.

Sicuro di aver ottemperato all'incarico affidato, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Lamezia Terme, 13/09/2018

Cordialmente
Arch. Carmelo Marzano

