

originale
ALLEGATO "B"
ALLA DELIBERA G.M.
n° 108 del 11/10/2014
IL SEGRETARIO GENERALE



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

2° SETTORE

MANUTENZIONI, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

1° SERVIZIO

Manutenzioni, qualità urbana e sport

OGGETTO:

VALUTAZIONE DI UNA CAPPELLA GENTILIZIA (DENOMINATA B) NEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO.

PERIZIA ESTIMATIVA

Pontedera Li, Agosto 2014

Il Dirigente del 2° Settore e responsabile del procedimento
(Dott. Arch. Roberto Fantozzi)



Premessa

L'Amm. Com.le di Pontedera ha deciso di assegnare mediante procedura concorsuale in concessione novantatruennale ai richiedenti aventi diritto due cappelle, denominate rispettivamente A e B, site nel Cimitero del Capoluogo allo stato in cui si trovano, e pertanto ha incaricato il Dirigente del 2 settore del Comune di Pontedera – Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile, Dott. Arch. Roberto Fantozzi, di redigere le perizie estimative delle stesse per determinare allo stato attuale il prezzo da porre a base d'asta.

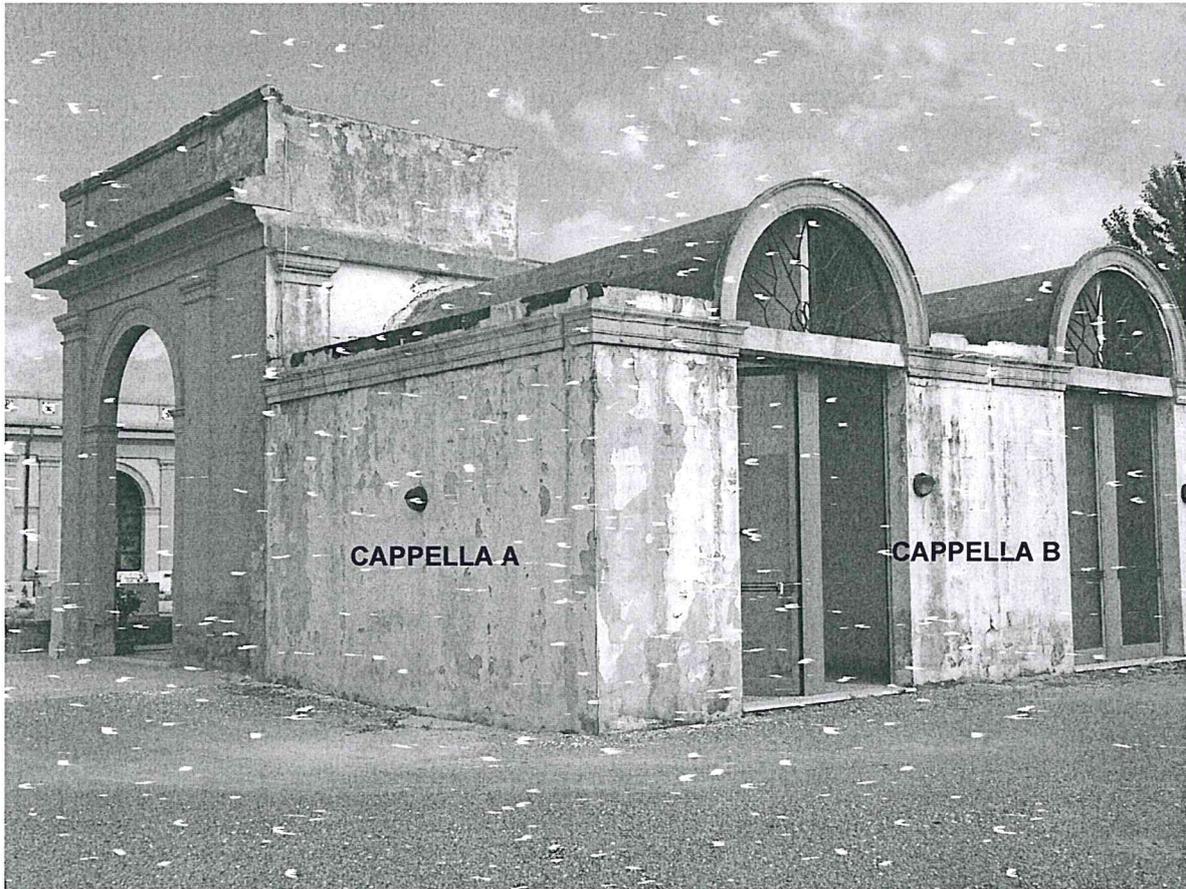
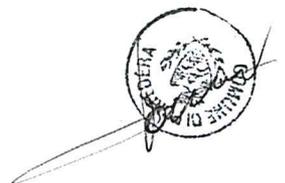


Illustrazione 1

Pertanto sono state periziate distintamente le due cappelle che, sebbene siano adiacenti e speculari rispetto ad un muro, come spiegato più avanti, sono di per sé due oggetti distinti, unici nella loro specificità e tali da porli al di fuori del mercato immobiliare.

In particolare, la presente perizia ha per oggetto la valutazione della cappella gentilizia B sita nei Cimitero del Capoluogo da affidare per l'appunto in concessione per un periodo di 99 anni, eventualmente rinnovabile per altri 99 anni alle condizioni al tempo vigenti.

Punto di partenza della presente perizia è stata l'analisi del progetto esecutivo dell'ampliamento del Cimitero di Pontedera di cui l'immobile in oggetto fa parte, oltre ai necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio.



Ubicazione

La struttura, meglio individuata nello stralcio cartografico sotto riportato, si trova all'interno del Cimitero del Capluogo nella parte della più recente edificazione ed è facilmente raggiungibile dall'ingresso principale, percorrendo il grande viale centrale.



Illustrazione 2

L'immobile, seguendo suddetta indicazione, è la seconda cappella subito dopo aver svoltato l'angolo sulla sinistra lungo l'incrocio della viabilità principale, della piazzetta antistante e degli assi radiali da essa dipartenti della più recente lottizzazione.

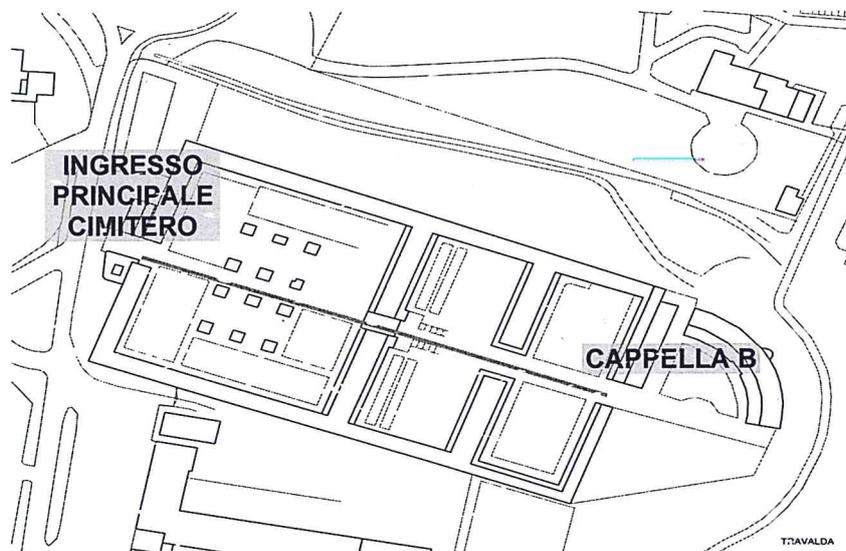
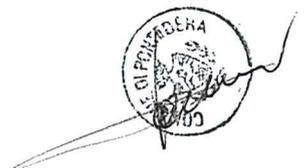


Illustrazione 3



Epoca di costruzione

La struttura fa parte della più recente edificazione (individuata al catasto al Foglio 23, particella 1029) che ha coinvolto il Cimitero di Pontedera ed è risalente alla fine degli anni novanta.

Descrizione

L'immobile è speculare rispetto ad un'altra cappella (denominata cappella A), diviso da quest'ultima da un muro di 10 cm, ed è accessibile da una porta in vetro e ferro, rialzata rispetto al piano di calpestio in ghiaia tramite un gradino in marmo bianco costituente la soglia di ingresso di circa 3 cm.

L'area in concessione su cui sorge la cappella ha una forma rettangolare di area pari a circa 17,05 mq.

Il prospetto esterno principale presenta parete liscia intonacata, al centro del quale vi è un grande infisso rettangolare in ferro e vetro alto circa 3 m, all'interno del quale è stata ricavata una porta larga 1.20 m di ingresso alla cappella.

Il prospetto è completato da una porzione di infisso semicircolare fisso sormontante le porte delle cappelle adiacenti, come da foto (Illustrazione 4).



Illustrazione 4

I prospetti laterali così come quello retrostante non sono visibili dall'esterno in quanto fanno parte di pareti divisorie dei locali attigui. La cappella B infatti confina su un lato con la cappella A (anch'essa oggetto di bando di concessione), sull'altro lato con un'altra cappella (al momento inutilizzata) e dietro con la parte della più antica del Cimitero del Capoluogo.

La cappella cimiteriale come si evince dalla documentazione fotografica non ha avuto nel tempo interventi di manutenzione ordinaria, pertanto ad oggi le finiture sono in mediocre condizione e necessiterebbe di taluni interventi manutentivi (rifacimento dell'intonacatura esterna e interna, rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura, etc.) per renderla adeguatamente operativa.





Illustrazione 5

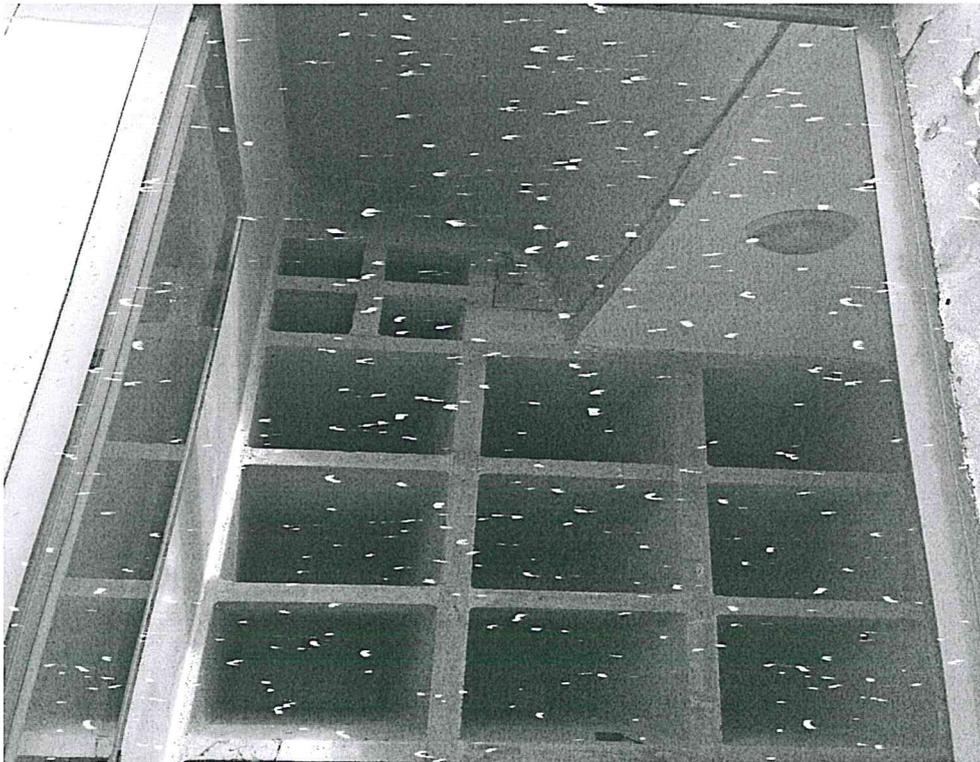


Illustrazione 6





Illustrazione 7



Illustrazione 8



Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie di progetto e verificate successive con adeguato rilievo sulla struttura in oggetto.

La consistenza è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%.

La superficie interna dell'unità in questione ammonta a circa 16,71 mq.

Numero e descrizione sepolture

Attualmente la cappella ha una capienza di 12 loculi per sepoltura, suddivisi in 4 file da 3 posti di lungo, oltre a 4 ossari come da documentazione allegata. Tuttavia stante lo spazio a disposizione in pianta, è possibile integrare e aumentare il numero degli ossari e/o eventualmente modificare la disposizione dei loculi all'interno.



Illustrazione 9



Scopo della stima

Scopo della stima è stato quello di determinare il valore dell'unità alla luce delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle sue specificità e unicità, fatto che di per se lo colloca al di fuori del mercato immobiliare

Criterio della stima

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è stato quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Sono stati introdotti dei parametri di carattere analitico sulla base dei quali si è proceduto ad una valutazione finale complessiva di carattere sintetico, che tenesse conto di tutte le caratteristiche analizzate alla luce della peculiarità del manufatto.

Pertanto i dati analitici valutati sono stati:

- **le tariffe di concessione** per le aree di costruzione da parte dei privati di sepolture familiari, fissate con Deliberazione di Giunta Comunale n.45 del 18/04/2013, che stabiliscono all'interno del Cimitero del capoluogo il valore di 1.340,06 €/mq per la costruzione di cappelle oltre a:

Loculi della prima fila	2.365,43	Euro/cad
Loculi della seconda fila	2.753,01	
Loculi della terza fila	2.602,23	
Loculi della quarta fila	1.813,55	
Ossari prima/seconda fila	315,83	

- **costo di costruzione** ipotizzabile per un edificio analogo, posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, utilizzando gli elementi desunti da offerte di vendita riferiti ad unità simili, ricavati dalle indagini. Pertanto il costo di costruzione per una cappella del genere sulla base di una valutazione sintetica è stimato pari a 6.500,00 €/mq;
- **stima del costo degli interventi di manutenzione** da sostenere in relazione all'attuale stato di conservazione del manufatto che in via sintetica può ritenersi pari a 1.400,00 €/mq.

Quindi, considerando il costo di costruzione deprezzato e sommandovi il valore dell'area, è stato determinato il valore della cappella, successivamente incrementato del plus valore determinato dalla peculiarità dell'immobile stesso (eccezionalità del bando/unicità del bene, localizzazione della cappella, personalizzazione del bene).

I coefficienti correttivi considerati sono:

- **eccezionalità del bando di concessione/unicità del bene:** la possibilità di avere in concessione dal Comune di Pontedera una cappella gentilizia con 12 loculi e 4 ossari è un evento di per sé, se non unico, quanto meno raro. Il bene dato in concessione è, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche ad esso imputabili, ad oggi unico nel suo genere. Per tale plus valore è stato considerato un valore percentuale pari a 42%;
- **localizzazione della cappella:** è posta nella parte di nuova edificazione, accessibile dal viale principale d'ingresso e in posizione riservata ma al tempo stesso, facilmente raggiungibile e visitabile. Per tale plus valore è stato considerato un valore percentuale pari a 12%;



- **personalizzazione del bene:** la cappella al momento presenta l'immediata disponibilità di 12 loculi e 4 ossari ma lo spazio in pianta consente di ampliare/modificare la disposizione degli stessi (flessibilità degli spazi). Infatti, se interessato, il concessionario stesso può presentare all' Amm. un progetto per la modifica/ampliamento della distribuzione interna della Cappella, aumentandone il valore e l'unicità. Inoltre, la cappella può essere personalizzata nelle finiture al proprio interno, ricavandosi uno spazio a misura del proprio gusto estetico e pertanto più accogliente e familiare.

Per tale plus valore è stato considerato un valore percentuale pari a 21%.

Consistenza e valutazione

→ Tariffa per la concessione dell'area:

costo area in concessione pari a 17,05 mq pari a 22.848,02 €

costo dei 12 loculi disposti su 4 file (dalla 1a alla 4a) pari a 28.602,66 €

costo dei 4 ossari assimilabili alla 1a/2a fila pari a 1.263,32 €

sommano 52.714,00 €

→ Costo di costruzione per un edificio analogo:

costo di costruzione per un'area di 16,71 mq pari a 108.615,00 €

→ Costo degli interventi manutentivi necessari:

costo per gli interventi di cui sopra per un'area di 16,71 mq pari a 23.394,00 €

da cui (A+B) - C per cui il valore della cappella è pari a 137.935,00 €

Tale valore se incrementato di:

- eccezionalità del bando/unicità del bene: 42% x (137.935,00 euro) = 57.932,70 euro
- localizzazione della cappella: 12% x (137.935,00 euro) = 16.552,20 euro
- personalizzazione del bene: 21% x (137.935,00 euro) = 28.966,35 euro

Conclusione

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore dell'unità nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova. Per quanto concerne la determinazione del valore della cappella cimiteriale, cui si compone e dell'appetibilità particolare dell'edificio, il sottoscritto perito è del parere che il valore reale possa essere individuato in un intorno del 5% in più o in meno del valore sopra calcolato e pertanto la cifra di stimata per la cappella in oggetto risulta quella di **€ 241.386,26 al netto dell'IVA.**

Pontedera, Agosto 2014

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
(Dr. Arch. Roberto Fantozzi)



CAPPELLA DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO (B)

SCALA 1:100

