



MUNICIPIO DI MESSINA

AREA TECNICA
DIPARTIMENTO CIMITERI E VERDE PUBBLICO

Tel. 090.2923548 – Fax 090.694542

Codice fiscale n. 00080270838

Prot. N.

del

RELAZIONE DI STIMA DI N.4 CAPPELLE DI NUOVA COSTRUZIONE REALIZZATA NELL'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DI S. FILIPPO - ZONA ACO.

Premesse e criteri generali di valutazione: la valutazione di una cappella funeraria, per la proprie caratteristiche intrinseche e funzionali, rientra sicuramente nell'ambito di quello che la disciplina inquadra come valore venale di un edificio a carattere voluttuario, che, per definizione stessa, lo colloca al di fuori dei valori correnti di mercato ed impone una stima che esula dal rapporto derivante da un ipotetico reddito esplicito, in quanto il carattere voluttuario è riferibile al soddisfacimento di un piacere di chi lo possiede ed ad una rappresentatività esterna di censo ed agiatezza economica, piuttosto che ad un vero e proprio investimento. Pertanto, al fine di potere procedere ad una corretta valutazione, la stima dovrà essere effettuata tenendo conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene alla luce della specificità che gli deriva e che lo pone al di fuori del mercato utilitaristico delle routinarie compravendite immobiliari.

Ubicazione:

Il Cimitero di S.Filippo è posto su un poggio isolato, che affaccia lato sud sull'omonimo torrente, in posizione baricentrica rispetto ai centri di S. Filippo superiore ed inferiore, dista dagli stessi circa un chilometro e cinquecento metri.

Il Cimitero di S. Filippo è agevolmente raggiungibile dalla strada statale n. 114 e dalla tangenziale, uscendo dall'omonimo svincolo, attraverso strada comunale.

Le n. 4 cappelle, di cui alla presente relazione si trovano nella cosiddetta Zona ACO (Ampliamento Cimiteriale Ovest), che è posta a ridosso della porzione di Cimitero già ampliato nel 1972, in prossimità dell'angolo sud-ovest, quasi al confine con la esistente strada di collegamento al fondovalle. Tale zona è accessibile sia dalla porzione di Cimitero già ampliato che da quello in ampliamento.

Inoltre all'esterno del recinto cimiteriale esistente e di ampliamento, in un'ampia area nell'angolo nord-ovest del perimetro di espansione è posta una Zona "P" (Parcheggi), direttamente accessibile dalla strada comunale.

Epoca di costruzione: Tutto il complesso delle 4 cappelle zona ACO è stato realizzato unitariamente con il 2° stralcio di ampliamento (Zona ACE2, Zona ACO e Zona P) tra il 2009 ed il 2016 ed è stato collaudato il 22/10/2016.

Descrizione:

Si tratta di n. 4 cappelle familiari private con n. 8 posti ciascuna oltre ad ossuario ed n. 1 posto ipogeo accessibile da piano interrato.

Le cappelle sono disposte su un impianto a croce con gli ingressi sul viale zona Aco e finestrone sul retro.

La struttura delle cappelle e della copertura è in cemento armato già oggetto di collaudo.

Le cappelle sono state realizzate al grezzo e le opere di completamento e rifinitura delle stesse saranno realizzate dai concessionari, previa la presentazione di apposito progetto ed il rilascio dell'Autorizzazione da parte del Dirigente competente, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni in essa contenuta al fine di dare omogeneità complessiva formale e di materiali a tutte le cappelle. La chiusura del tumulo dovrà essere realizzata a norma del comma 8 e 9 art. 76 D.P.R. n. 285/90.

Ogni singola cappella è di forma rettangolare ed ha uno sviluppo complessivo di ml 3,90 di lunghezza x ml 2,85 di larghezza **per una superficie di mq 11,15** (area in concessione). L'altezza utile interna è pari a ml 3,45, mentre l'altezza della cappella al colmo è pari a circa ml 4,30.

Per un maggiore dettaglio si rinvia anche ai grafici ed alle fotografie allegate alla presente.

Numero e descrizione sepolture:

Attualmente ogni singola cappella ha una capienza per n. 8 sepolture a loculi epigei, posti quattro per lato di lungo. Inoltre è dotazione di ogni cappella un ulteriore posto ipogeo oltre ad ossuario o spazio a disposizione per urne cinerarie accessibile dal piano interrato comune.

Criteri di stima:

Con riferimento ai criteri generali di stima si procederà ad introdurre dei parametri di carattere analitico, su cui poi si procederà ad una valutazione finale complessiva di carattere sintetico,

che tenga conto di tutte le precedenti caratteristiche analizzate alla luce della particolarità del manufatto che possiede appunto un carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia corrente.

A) Un primo dato analitico certo cui fare riferimento e da cui non si può prescindere, sono le tariffe di concessione aree per costruzione da parte dei privati di sepolture familiari, fissate con il Regolamento di Polizia Mortuaria, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 118/c del 28/12/2012 ed aggiornate con Determinazione Dirigenziale n. 26 del 07/04/2016, che stabiliscono all'interno dei Cimiteri suburbani i seguenti valori:

- a) concessione terreni per cellari, edicole, cappelle fino a 12 mq. di superficie: **3.438,53 euro** al mq. Più **301,90 euro** per ogni posto che verrà realizzato su dette concessioni;

B) Un secondo dato analitico è il costo di costruzione, ricavabile dai costi di appalto aggiornati ipotizzabile per una siffatta costruzione.

Tale costo di costruzione considerate le opere di contenimento e fondazione ed il complessivo sviluppo volumetrico della cappella a camera ipogea, riferito alla area di sedime del manufatto può stimarsi, sulla base di una complessiva valutazione sintetica, in **€/mq 2.800,00**.

Consistenza e valutazione per ogni singola cappella:

A) Tariffa per Concessione area (Determinazione Dirigenziale n. 26 del 07/04/2016)

Superficie area in concessione = 11,15 mq

Numero loculi = n. 8 epigei e n. 1 ipogeo.

Mq 11,15 x €/mq 3.438,53 = € 38.339,60

N. loc. 9 x €/loc. 301,90 = € 2.717,10

Sommano € **41.056,70**

B) Costo di costruzione

Superficie cappella = 11,15 mq

Costo di costruzione: €/mq 2.800,00

Mq 11,15 x €/mq 2.800,00 = € 31.220,00

Valutazione:

Il valore di ogni singola cappella è pertanto qui di seguito determinato secondo la metodologia analitica del costo di costruzione più il valore dell'area:

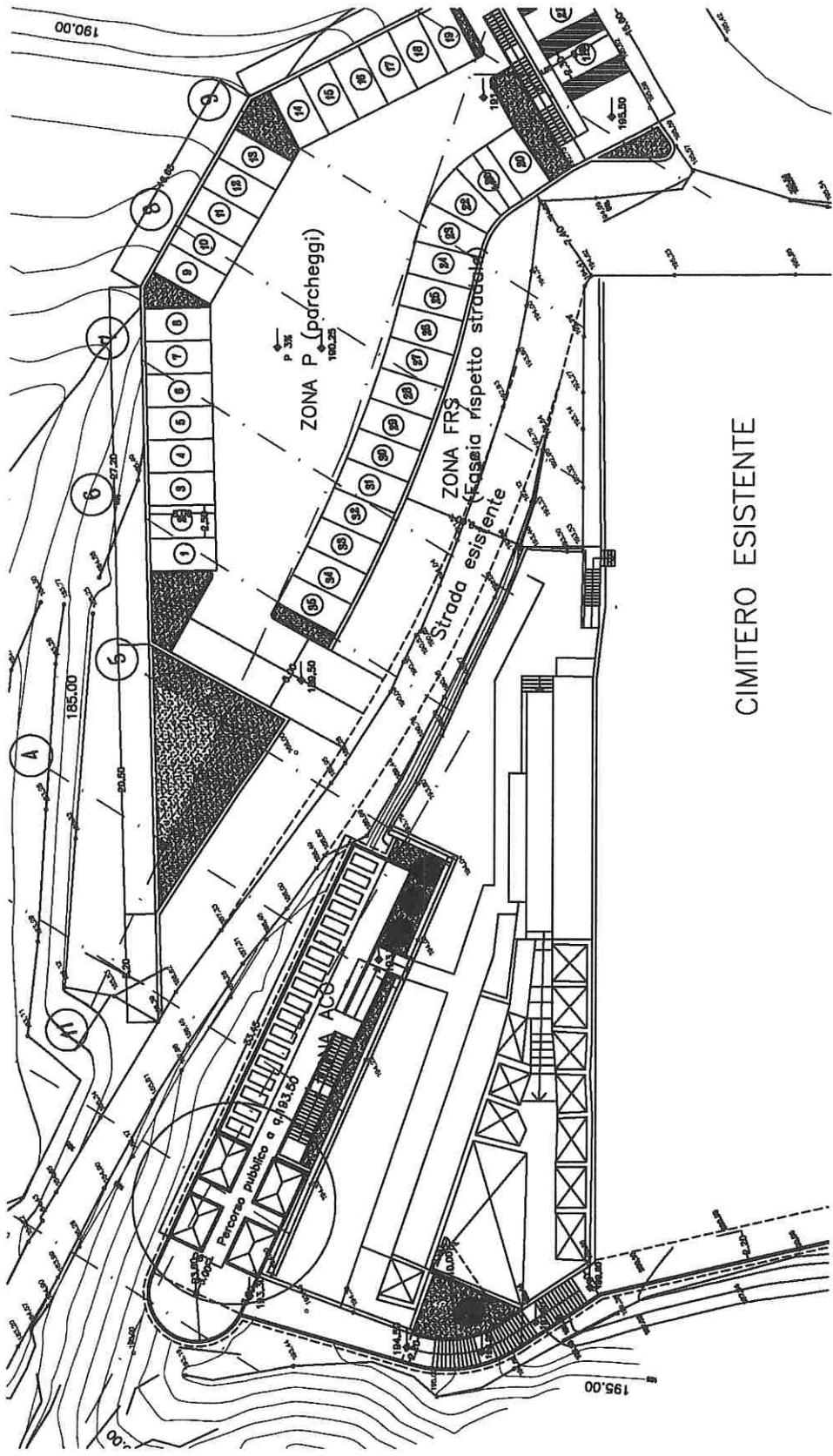
Costo area in concessione:	€	41.056,70
Costo di costruzione:	€	<u>31.220,00</u>
Sommano	€	<u>72.276,70</u>

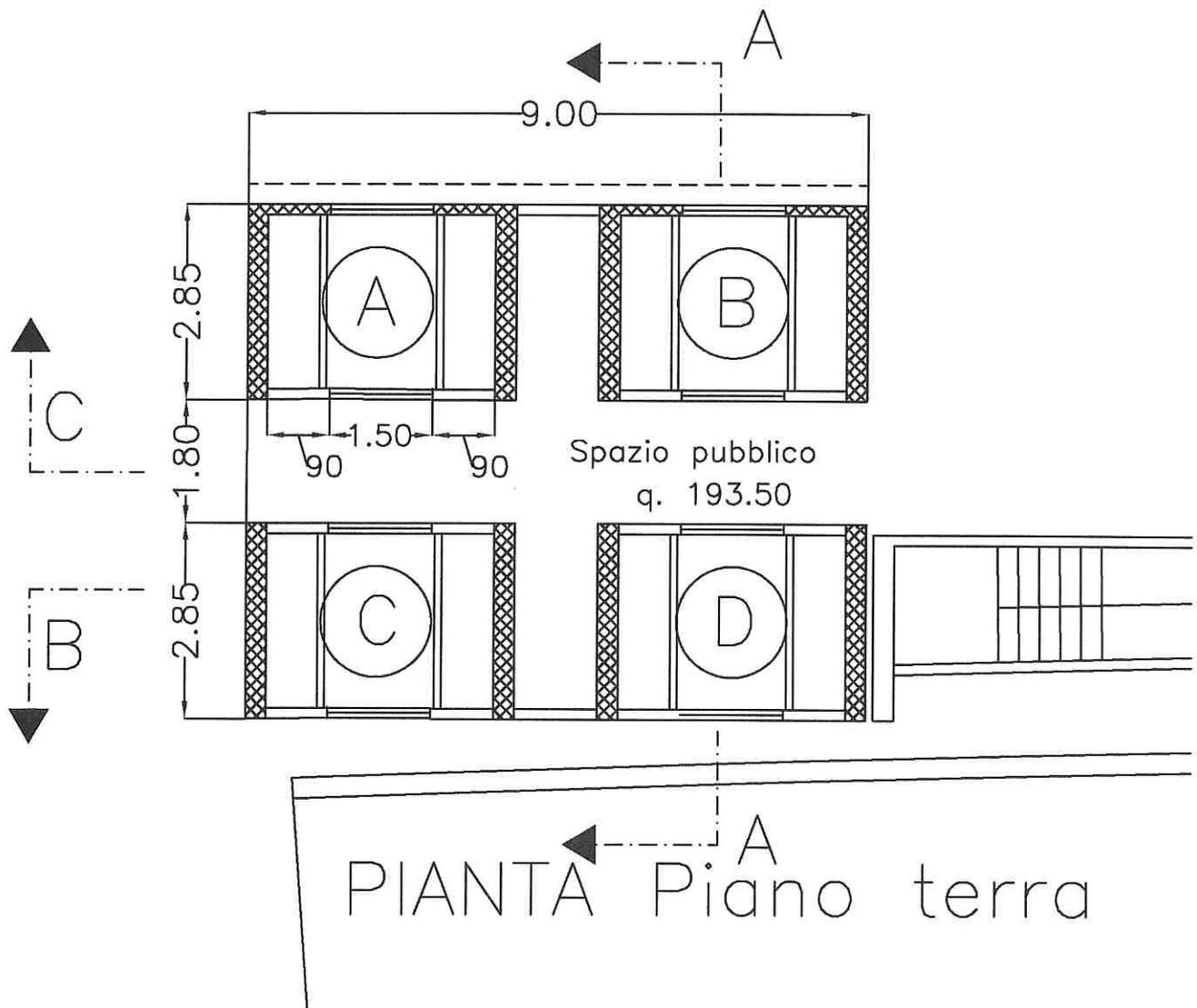
Pertanto alla luce di tutte le superiori valutazioni e considerazioni il valore della cappella può verosimilmente stimarsi in € (41.056,70 + 31.220,00) = € **72.276,70** (diconsi euro **settantaduemiladuecentosettantasei/70**).

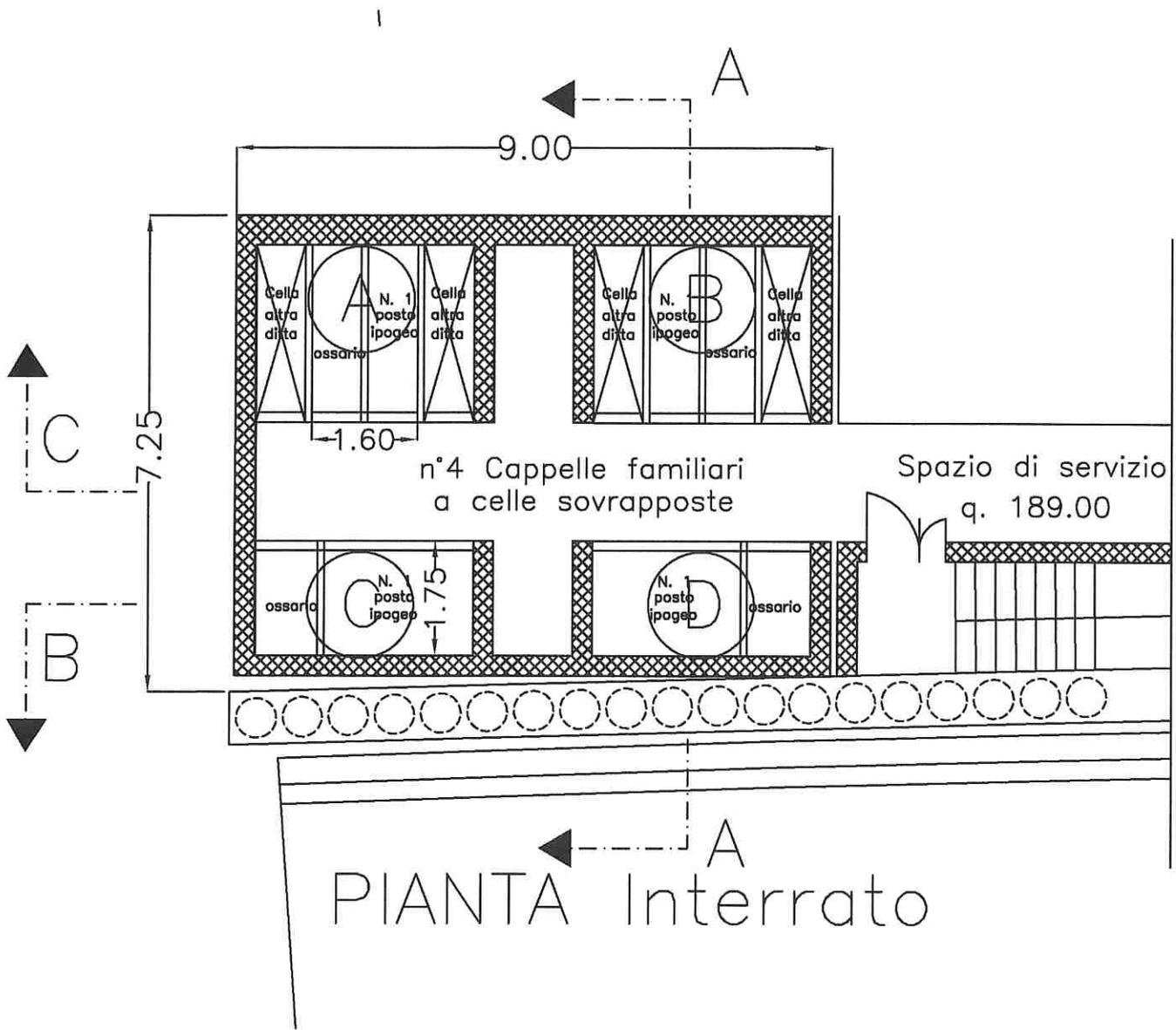
Messina lì

IL PERITO TECNICO-ESTIMATORE
(ing. arch. Giovanni Maimone)

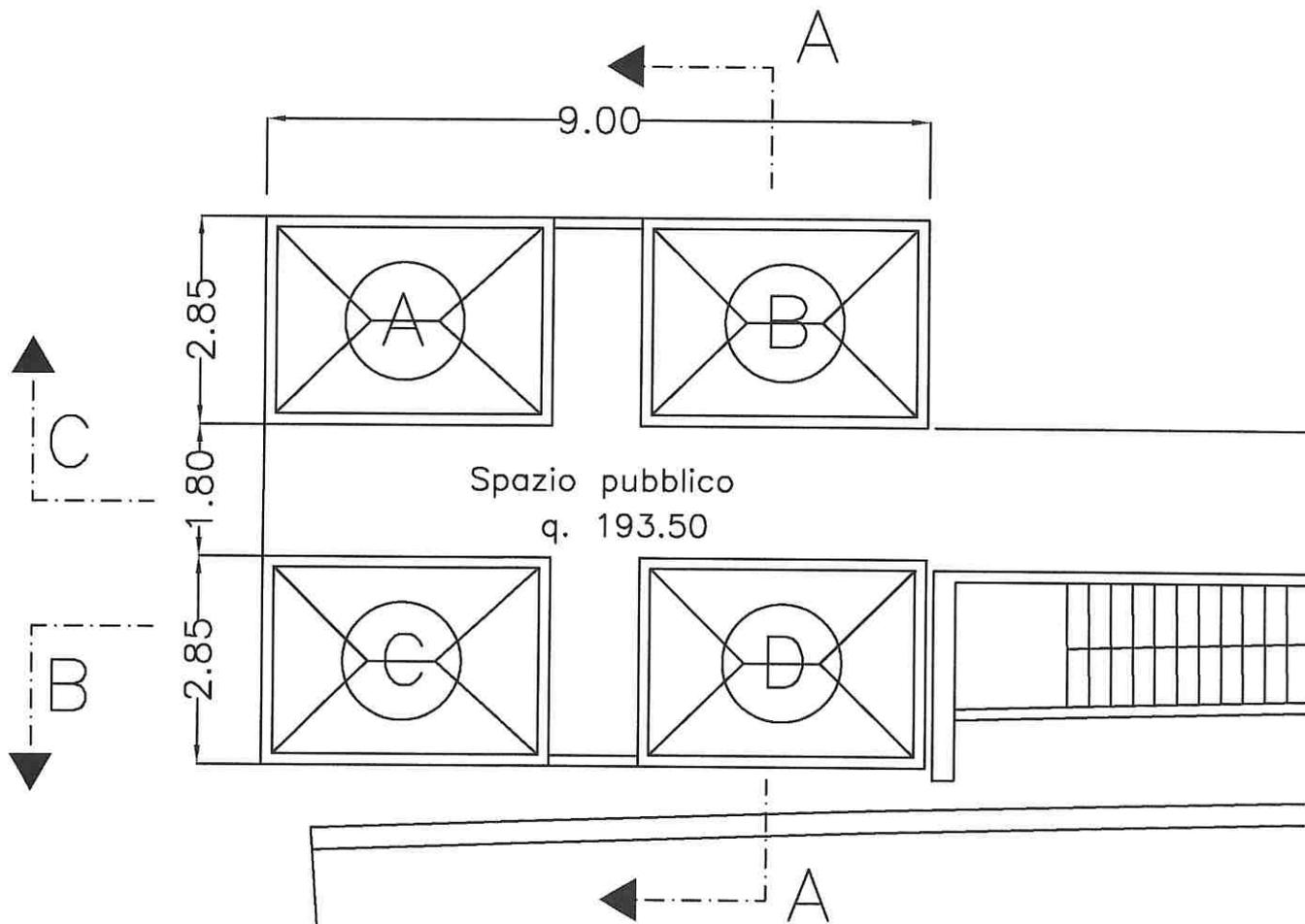
Sono allegati alla presente elaborati grafici e fotografici







PIANTA Interrato

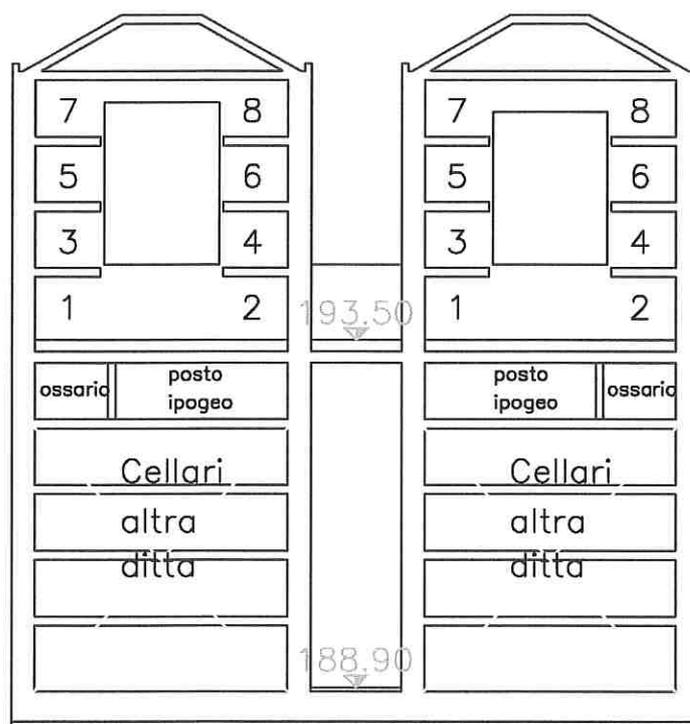


PIANTA Copertura

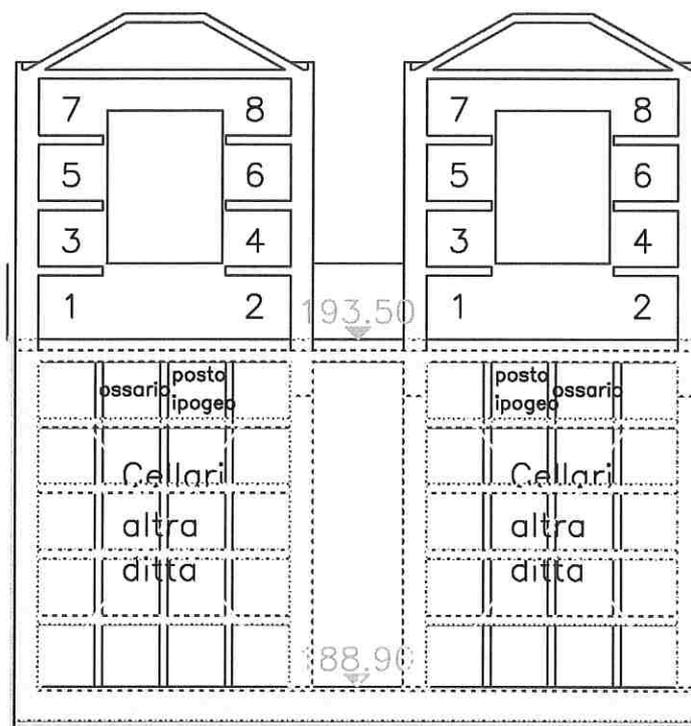
Cimitero Esistente



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



