



# COMUNE DI CAMPAGNANO DI ROMA

PROVINCIA DI ROMA

Tel. 06-9015601 Fax. 06-9041991 Piazza C. Leonelli n°15 C.A.P. 00063 [www.comunecampagnano.it](http://www.comunecampagnano.it)

## SETTORE 6°

TECNICO - LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONE - AMBIENTE - SICUREZZA

PROTEZIONE CIVILE - MOBILITA' - PATRIMONIO - DEMANIO

**RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE  
DI UNA EDICOLA CIMITERIALE  
NEL CIMITERO COMUNALE DEI CAPPUCCINI  
PROCEDURA APERTA ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 12 Aprile 2006 n. 163  
*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture***

Ente Appaltante:

Comune di Campagnano di Roma (P.zza C. Leonelli, 15 - C.A.P. 00063 - Tel. 069015601 - Fax 069041991 - [w.w.w.comunecampagnano.it](http://w.w.w.comunecampagnano.it))

E' stata individuata la figura del Responsabile del Settore dei lavori pubblici nella persona dell'arch. Giuliano Morelli per espletare a titolo professionale tale incarico.

Il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta in più riprese, eseguendo i necessari sopralluoghi, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto del criterio di stima adottato e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Detto valore, di libero mercato all'attualità, viene determinato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile.

### Ubicazione

Trattasi di cappella cimiteriale, composto da un piano terra e uno sottostante, prospiciente il viale su cui si trova l'ingresso principale della parte storica del cimitero dei Cappuccini, POCO DISTANTE DAL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI Campagnano di Roma.

Gode di un'ottima posizione in quanto gravitante su un'ampia piazza-cortile, la via su cui si inserisce e le vie laterali sono molto larghe sulla piazza che è formata da quattro grandi appezzamenti di terra con massiccia presenza di verde.

La parte vecchia del cimitero dei Cappuccini gode di elementi storici architettonici che, unitamente alla sua vicinanza con il centro, rende tale unità, di buona appetibilità sul mercato immobiliare in quanto anche il livello della dotazione dei servizi è buono. Attualmente la cappella cimiteriale si presenta nei termini di seguito descritti. La facciata non presenta il timpano come le due limitrofe, ma termina con un cornicione orizzontale.

Il prospetto esterno principale presenta parete liscia intonacata e due aperture rettangolari al centro, entrambe incorniciate con blocchi di peperino.

I due prospetti laterali non sono visibili dall'esterno in quanto fanno da parete divisoria dalle cappelle adiacenti. Il prospetto principale presenta un rivestimento a terra di circa un metro di altezza e lo scalino di ingresso delinea anche la quota interna, staccandosi in altezza dal piano di calpestio del viale di ingresso. Il prospetto posteriore invece presenta una unica apertura a circa un metro di altezza da terra e è stato realizzato a strapiombo sull'area verde esterna al cimitero. La cappella cimiteriale infatti non è altro che uno spazio rettangolare unita ad altre cappelle per i lati lunghi che creano il perimetro esterno della parte vecchia del cimitero dei Cappuccini. Internamente la cappella cimiteriale presenta a terra una lapide di forma rettangolare che non è altro che l'accesso alla cripta si presume delle stesse dimensioni in larghezza della cappella cimiteriale. Il rilievo eseguito ed allegato al presente documento è stato realizzato da tecnici comunali i quali sono certi di quanto disegnato per il piano terra, mentre non essendo stato possibile il rilievo esatto della zona della cripta, il rilievo è solo presunto e realizzato in base anche al tipo di concepimento che è stato fatto per la costruzione delle cappelle limitrofe.

#### Caratteristiche costruttive e finiture

La cappella cimiteriale oggetto di stima, come si evince dalla documentazione fotografica non ha avuto nel tempo gli interventi di manutenzione ordinaria, pertanto ad oggi le finiture sono in pessime condizioni e pertanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria per renderla adeguatamente operativa, necessita intervenire radicalmente per quanto concerne la parte interna, sugli infissi oltre gli adeguamenti alle norme intervenute dalla costruzione ad oggi; tale situazione di fatto viene tenuta presente in sede di valutazione applicando adeguati coefficienti di riduzione.

#### Lavori di ristrutturazione

Per quanto descritto sommariamente al precedente punto è necessario, al fine di rendere l'edificio adeguato agli standard di operatività (condizioni ordinarie), eseguire quantomeno i lavori qui di seguito sinteticamente elencati da enunciare con la presentazione di istanza:

consolidamento delle murature  
recupero strutturale del piano della copertura  
tinteggiatura di pareti, soffitti;  
adeguamento dell' impianto elettrico  
sostituzione e generale degli infissi  
adeguamento dei pavimenti;  
rifacimento della parte sottostante (cripta)  
restauro delle parti architettoniche di valore storico

### Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala realizzate dopo rilievo eseguito da tecnici comunali direttamente sul posto.

Le consistenze sono state calcolate 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 mq. 11 per il piano terra.

La superficie interna della cripta sottostante non è stato possibile rilevarla ma dovrebbe aggirarsi intorno ai 10 mq, considerando che sicuramente le mura perimetrali al piano terra poggiano sulle corrispettive sottostanti allargandosi leggermente,

### Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità sopraddetta.

### Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita riferiti ad unità simili effettuate nella zona limitrofa, ricavati dalle indagini effettuate in loco.

### Indagini dirette

Di seguito si riportano i dati utilizzati per la determinazione del valore finale della cappella cimiteriale:

- diversa posizione;
- diverso livello edilizio (inteso come qualità e prestigio dell'immobile);
- diversa disponibilità parcheggi e accessibilità;
- inserimento contesto storico architettonico;
- livello di esposizione;
- stato di conservazione e manutenzione;

### **Cappelle Cimiteriali antecedenti il 1940**

**val. min. 6.000,00 €/mq --- Val. max 8.000,00 €/mq**

### Determinazione dei valori unitari di mercato

Data l'ubicazione della cappella cimiteriale all'interno della parte antica del cimitero dei Cappuccini, per il presente calcolo è opportuno il valore massimo al mq. previsto che risulta essere di **8.000,00€/mq.**

### Conclusione

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato 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 € 90.000,00, al netto dell'IVA.

## Allegati

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica.



