



COMUNE DI CASTEGNATO

Provincia di Brescia

Tel. 030/2146839 – Fax: 030/2140319

<http://www.comune.castegnato.bs.it> - protocollo@pec.comune.castegnato.bs.it

Via Pietro Trebeschi, 8 – 25045 CASTEGNATO (BS)

Cod. fiscale e P.IVA 00841500176

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA CAPPELLA FUNERARIA

POSTA ALL'INTERNO DEL CIMITERO COMUNALE DI CASTEGNATO - LATO OVEST

FEBBRAIO 2026



DATO ATTO che:

- con precedente Avviso pubblico in data 29.10.2024 si procedeva alla pubblicazione del BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLA CAPPELLA FUNERARIA NORD-OVEST UBICATA ALL'INTERNO DEL CIMITERO DI CASTEGNATO;
- entro il termine fissato nell'Avviso di Bando pubblico di cui sopra per il ricevimento delle offerte non perveniva nessuna offerta;
- con DETERMINAZIONE N° 37 DEL 22/01/2025 veniva dichiarata deserta la suddetta procedura di concessione.

Via Pietro Trebeschi, 8 – 25045 CASTEGNATO (BS)

Tel. 030/2146811 – Fax: 030/2140319

Cod. fiscale e P.IVA 00841500176

RITENUTO opportuno avviare un nuovo procedimento per l'individuazione del nuovo concessionario della cappella funeraria lato ovest nel Cimitero di Castegnato alla luce della allegata perizia di stima redatta tenuto conto dell'uso più conforme alle esigenze di una famiglia in relazione agli spazi effettivamente fruibili.

A seguito di richiesta specifica:

- con Prot. N. 16807 del 12/09/2024 l'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e dell'articolo 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) da parte della Commissione regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia;
- con Prot. N. 16808 è stata rilasciata l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile ai sensi dell'articolo 55 del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004.

La cappella, in precedenza, era appartenuta alla Congregazione delle Suore di Carità della Sante B. Capitanio e V. Generosa a seguito di concessione perpetua successivamente recessa in data 21 aprile 2021.

DESCRIZIONE DELLA CAPPELLA

Il fabbricato, situato nell'area nord-ovest del cimitero comunale, ha dimensioni in pianta di 4,00 m x 3,50 m e altezza di circa 4 metri.

La superficie calpestabile interna è di 2,68 m x 1,95 m sia al piano strada che nella cripta. Internamente la cappella è costituita da un unico vano. All'interno delle pareti sono stati ricavati diversi loculi ossari. Sui lati sud e nord vi sono 63 loculi ossari disposti su 7 colonne e sul lato ovest 45 ossari disposti su 5 colonne. Attualmente quindi ospita 171 loculi a piano strada.

Nel sottosuolo, a 3,20 m di profondità, vi è inoltre una cripta di pari superficie non direttamente accessibile ma alla quale si accede tramite una botola posta a livello del pavimento della cappella. Su ciascuna parete vi sono 4 loculi per bara e sulle pareti nord e sud anche 8 loculi ossari. Quindi l'area interrata ospita un totale di 12 loculi per bara e 16 loculi ossari.

La costruzione è realizzata con struttura portante in mattoni e rivestimento marmoreo.

L'ingresso è posto sul lato est. All'interno si accede tramite una porta in ferro battuto e vetro, sormontata da un lucernaio similmente realizzato e dalla forma semicircolare. Questi sono anche gli unici due elementi attraverso i quali la luce solare filtra internamente. In facciata, ai lati dell'ingresso, vi sono due lesene con alto basamento. In corrispondenza dei capitelli corre un cornicione decorato con foglie. La parte sommitale è risolta in facciata con un tetto a capanna con una croce al colmo e due pigne marmoree in corrispondenza delle lesene.

EPOCA DI COSTRUZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE

La cappella è stata realizzata intorno al 1930 similmente a quella posta sul lato Est del Cimitero. Entrambe sono collocate in corrispondenza della parte terminale del viale trasversale e sono sorte per ospitare le spoglie delle Reverende Suore della Congregazione delle Suore di Carità delle Sante B. Capitanio e V. Gerosa, aventi sul territorio di Castegnato un convento.

La cappella necessita di interventi di ristrutturazione per adeguarla alla nuova funzione di Cappella di Famiglia.

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è determinare il più probabile valore dell'immobile alla luce della particolarità del manufatto che lo colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia concorrente, questo al fine di affidare la cappella in concessione per un periodo di anni 99.

CRITERI DI STIMA

Il valore della cappella viene determinato sulla base di due dati: il primo viene calcolato moltiplicando la superficie della cappella, che è di circa 10 m² per costo di costruzione ovvero il costo di costruzione ipotizzabile per un edificio analogo realizzato con i materiali e le tecniche costruttive dell'epoca 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 € 1.500 €/mq.

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 € 700,00 €/mq.

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 € 800, 00 €/mq.

Tale valore andrà incrementato del plusvalore determinato dai pregi storici artistici ed ambientali, da applicarsi in percentuale sul valore precedentemente determinato, pari al 5%.

Totale: mq 10 x €/mq 840 = 8.400 Euro.

A questo valore andrà aggiunto il valore di concessione dei loculi individuato moltiplicando il numero di loculi che potenzialmente possono essere realizzati all'interno della cappella moltiplicato per il costo di concessione di ciascun loculo secondo le tariffe applicate dall'Amministrazione con Delibera di Giunta comunale n. 50 del 22/04/2024.

Considerando quindi di realizzare, per un uso più conforme alle esigenze di una Famiglia, e compatibilmente con gli spazi a disposizione:

- a piano terra: 0 loculi per bara, 0 loculi cinerari e 0 ossari;
- al piano interrato: 12 loculi per bara, 4 loculi cinerari e 4 ossari.

Pertanto il valore dei loculi risulta così determinato:

- 1.400,00 Euro x 12 (n° loculi) = 16.800,00 Euro;
- 600,00 Euro x 4 (n° loculi) = 2.400,00 Euro.
- 300,00 Euro x 4 (n° loculi) = 1.200,00 Euro.

Totale: 20.400,00 Euro.

Pertanto il valore dell'immobile è pari a € 8.400,00 + 20.400,00 = **28.800 Euro.**

CONCLUSIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, il valore da porre a base d'asta della cappella oggetto della presente perizia è pari a: **€ 28.800**, che è da ritenersi il valore più probabile di mercato.

Arch. Giuseppe Fremondi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate

Via Pietro Trebeschi, 8 – 25045 CASTEGNATO (BS)

Tel. 030/2146811 – Fax: 030/2140319

Cod. fiscale e P.IVA 00841500176