



Comune di Jesi

Servizi Tecnici

***ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN USO DI
TOMBE IPOGEE E CAPPELLINE PRESSO IL CIMITERO
DI VIAS. LUCIA E AL CIMITERO DI TABANO***

ALLEGATO E

***Stima dei prezzi da porre a base d'asta per la cessione in
concessione delle tombe e cappelline di cui all'allegato C***

*Il dirigente dei Servizi Tecnici
(Dott. Arch. Francesca Sorbatti)*

*L'istruttore direttivo tecnico
(Geom. Ronconi Giampino)*

**OGGETTO: STIMA DEL PREZZO DI CONCESSIONE DELLE TOMBE PLURIME
DENOMINATE ARCADE DEL CAMPO 1° SITE NEL CIMITERO DI
VIA S. LUCIA.**

LA PRESENTE STIMA E' VALIDA PER LE ARCADE DEL CAMPO 1°
N° 2, 13, 17, 23, 24, 25, 56, 63, 80, 81, POICHE' PRESENTANO LE STESSE
CARATTERISTICHE

Si tratta di tombe ipogee in grado di ospitare **otto** sepolture ripartite su due pile
costituite da quattro file di loculi ciascuna.

La cameretta è posizionata sotto la quota del terreno e si presenta a base quadrata
avente dimensioni di circa mt. 2,50x2,50x3,10.

Le tombe ipogee sono inserite in un contesto di pregevole valore architettonico, sono
facilmente accessibili, sono protette dalle intemperie da un porticato le cui colonne si
rincorrono con scansione regolare per tutto il perimetro del campo 1°. Il campo 1° ospita
anche la chiesa cimiteriale.

Sulle tombe sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo previa
acquisizione del nulla osta della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici
delle Marche di Ancona e successiva presentazione di idonea pratica edilizia.

Il concessionario dovrà indispensabilmente provvedere all'ampliamento della botola
di accesso alla tomba.

Metodo di stima del prezzo di concessione

La stima viene eseguita in funzione del numero di loculi che la tomba è in grado di
ospitare. Trattandosi di tumulazioni ipogee è irrilevante la posizione in altezza del loculo,
pertanto si assume il prezzo base di € 3.750,00 per ciascun loculo derivante dalla media
matematica dei prezzi di concessione per 99 anni di sarcofaghi posti in edicole di cui alla
deliberazione di G.C. n 142 del 15/10/2010 aggiornato con le variazioni istat. Al valore
così ottenuto si applicano dei coefficienti che tengono conto della vetustà del bene e
dell'appetibilità in funzione al livello di prestigio e della facilità di accesso della sepoltura.

Vengono detratte le spese di sistemazione della tomba che, in base al preventivo
elaborato dal Servizio Tecnico Comunale, vengono assunte in € 10'000 Iva e spese
tecniche incluse.

Vengono inoltre considerate le spese sostenute dal Comune per le operazioni di
stimolazione delle sepolture esistenti necessarie per rendere disponibili i beni oggetto
della presente stima e quelle relative alla cappellina 50 anch'essa del campo 1°. Tali
spese sono poi ripartite proporzionalmente su ciascun loculo "realizzabile" nelle tombe
del campo 1° oggetto dell'asta pubblica.

La formula di determinazione del prezzo è la seguente:

$$L \times A_m \times I_x \times V_x \times C_x \times L - 10'000,00 + B/NL \times L = \text{€} \dots\dots\dots$$

dove:

L = Numero dei loculi della tomba

Am = Prezzo di concessione per 99 anni di sarcofaghi posti in edicole stabiliti dalla
deliberazione di G.C. n. 142/2010 aggiornato della variazione Istat periodo
novembre 2010 – settembre 2012 pari a 5,90

V = Coefficiente di equiparazione in relazione al grado di vetustà del bene;

C = Coefficiente di equiparazione dell'appetibilità del bene in relazione all'accessibilità ed al prestigio;

B Costo complessivo sostenuto dal Comune per le operazioni di stumulazione e cimiteriali varie, stimato in € 43'200,00

NL Numero complessivo dei loculi del Campo 1° oggetto dell'asta pubblica;

Prezzi stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010:

Loculi / Sarcofagi in edicola – 6 fila	3.500,00	A6
Loculi / Sarcofagi in edicola – 5 fila	3.500,00	A5
Loculi / Sarcofagi in edicola – 4 fila	3.500,00	A4
Loculi / Sarcofagi in edicola – 3 fila	4.000,00	A3
Loculi / Sarcofagi in edicola – 2 fila	4.000,00	A2
Loculi / Sarcofagi in edicola – 1 fila	3.800,00	A1

Si assume il prezzo di € 3'750,00 che è la media matematica tra i prezzi di A1+A2+A3+A4 moltiplicato per la variazione Istat pari a 5,9% (periodo novembre 2010 – settembre 2012) che dà il risultato di € 3'971,25

Coefficiente V: poiché vengono detratte le spese di ristrutturazione della tomba, il coefficiente di vetustà viene assunto pari a 1,00

Coefficiente C: tenuto conto della facilità di accesso della tomba e del pregio del contesto architettonico in cui la tomba è inserita si assume il valore di 1,15

PERTANTO IL VALORE DI CONCESSIONE DA PORRE A BASE D'ASTA E':

$8 \times 3.971,25 \times 1,00 \times 1,15 - 10'000,00 + 43'200,00 / 108 \times 8 = € 29'735,50$

Jesi, 22/10/2012

L'Istruttore Direttivo Tecnico
(geom. Ronconi Giannino)



**OGGETTO: STIMA DEL PREZZO DI CONCESSIONE DELLA TOMBA PLURIMA
DENOMINATA ARCATA 10/11 DEL CAMPO 1° SITA NEL
CIMITERO DI VIA S. LUCIA.**

Si tratta di tomba ipogea in grado di ospitare **otto** sepolture ripartite su due pile costituite da quattro file di loculi ciascuna.

La cameretta è posizionata sotto la quota del terreno e si presenta a base quadrata avente dimensioni di circa mt. 2,50x2,50x3,10.

La tomba ipogea è inserita in un contesto di pregevole valore architettonico, è facilmente accessibile, è protetta dalle intemperie da un porticato le cui colonne si rincorrono con scansione regolare per tutto il perimetro del campo 1°. Il campo 1° ospita anche la chiesa cimiteriale.

Sulla tomba sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo previa acquisizione del nulla osta della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche di Ancona e successiva presentazione di idonea pratica edilizia.

Il concessionario dovrà indispensabilmente provvedere all'ampliamento della botola di accesso alla tomba.

Metodo di stima del prezzo di concessione

La stima viene eseguita in funzione del numero di loculi che la tomba è in grado di ospitare. Trattandosi di tumulazioni ipogee è irrilevante la posizione in altezza del loculo, pertanto si assume il prezzo base di € 3.750,00 per ciascun loculo derivante dalla media matematica dei prezzi di concessione per 99 anni di sarcofaghi posti in edicole di cui alla deliberazione di G.C. n 142 del 15/10/2010 aggiornato con le variazioni Istat. Al valore così ottenuto si applicano dei coefficienti che tengono conto della vetustà del bene e dell'appetibilità in funzione al livello di prestigio e della facilità di accesso della sepoltura.

Vengono detratte le spese di sistemazione della tomba che, in base al preventivo elaborato dal Servizio Tecnico Comunale, vengono assunte in € 10'000 Iva e spese tecniche incluse.

Vengono inoltre considerate le spese sostenute dal Comune per le operazioni di stimolazione delle sepolture esistenti necessarie per rendere disponibili i beni oggetto della presente stima e quelle relative alla cappellina 50 anch'essa del campo 1°. Tali spese sono poi ripartite proporzionalmente su ciascun loculo "realizzabile" nelle tombe del campo 1° oggetto dell'asta pubblica.

La formula di determinazione del prezzo è la seguente:

$$L \times A_m \times V \times C \times L - 10'000,00 + B/NL \times L = \text{€} \dots\dots\dots$$

dove:

L = Numero dei loculi della tomba

A_m = Prezzo di concessione per 99 anni di sarcofaghi posti in edicole stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010 aggiornato della variazione Istat periodo novembre 2010 – settembre 2012 pari a 5,90

V = Coefficiente di equiparazione in relazione al grado di vetustà del bene;

C = Coefficiente di equiparazione dell'appetibilità del bene in relazione

all'accessibilità ed al prestigio;

B Costo complessivo sostenuto dal Comune per le operazioni di stumulazione e cimiteriali varie, stimato in € 43'200,00

NL Numero complessivo dei loculi del Campo 1° oggetto dell'asta pubblica;

Prezzi stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010:

Loculi / Sarcofagi in edicola – 6 fila	3.500,00	A6
Loculi / Sarcofagi in edicola – 5 fila	3.500,00	A5
Loculi / Sarcofagi in edicola – 4 fila	3.500,00	A4
Loculi / Sarcofagi in edicola – 3 fila	4.000,00	A3
Loculi / Sarcofagi in edicola – 2 fila	4.000,00	A2
Loculi / Sarcofagi in edicola – 1 fila	3.800,00	A1

Si assume il prezzo di € 3'750,00 che è la media matematica tra i prezzi di A1+A2+A3+A4 moltiplicato per la variazione Istat pari a 5,9% (periodo novembre 2010 – settembre 2012) che dà il risultato di € 3'971,25

Coefficiente V: poiché vengono detratte le spese di ristrutturazione della tomba, il coefficiente di vetustà viene assunto pari a 1,00

Coefficiente C: tenuto conto della facilità di accesso della tomba e del pregio del contesto architettonico in cui la tomba è inserita si assume il valore di 1,18

PERTANTO IL VALORE DI CONCESSIONE DA PORRE A BASE D'ASTA E':

$8 \times 3.971,25 \times 1,00 \times 1,18 - 10'000,00 + 43'200,00 / 108 \times 8 = € 30'688,60$

Jesi, 22/10/2012

L'Istruttore Direttivo Tecnico
(geom. Ronconi Giannino)



**OGGETTO: STIMA DEL PREZZO DI CONCESSIONE DELLA
CAPPELLINA/ARCATA 50 DEL CAMPO I DEL CIMITERO DI VIA
S. LUCIA.**

La tomba è composta da una cappellina che ospita **12** loculi distribuiti su quattro file e da una cameretta ipogea che assolve alle funzioni di ossario. La cappellina è collocata sull'angolo del Campo I a destra della chiesa e vi si accede attraverso il porticato. La cameretta ossario è completamente interrata, è posizionata sotto il porticato, ha dimensioni di circa mt. 2,50x2,50xh 3,00 e vi si accede attraverso una botola da 75x75.

La determinazione del prezzo di concessione da porre a base d'asta, viene eseguita in base ai costi indicati nella deliberazione di G.C. n 142 del 15/10/2010 aggiornati con le variazioni Istat e modificati con dei coefficienti che tengono conto della vetustà del bene, dell'appetibilità in funzione al livello di prestigio e alla facilità di accesso. Vengono inoltre considerate le spese sostenute dal Comune per le operazioni di stimolazione delle sepolture esistenti necessarie per rendere disponibili i beni indicati in premessa. Tali spese sono poi ripartite proporzionalmente su ciascun loculo "realizzabile".

Sulle tombe sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo previa acquisizione del nulla osta della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche di Ancona e successiva presentazione di idonea pratica edilizia.

Metodo di stima del prezzo di concessione

La stima viene eseguita in funzione del numero di loculi e ossari che la tomba è in grado di ospitare applicando i costi di cui alla deliberazione di G.C. n 142 del 15/10/2010 aggiornato con le variazioni Istat. Al valore così ottenuto si applicano dei coefficienti che tengono conto della vetustà del bene e dell'appetibilità in funzione al livello di prestigio e della facilità di accesso della sepoltura.

Vengono inoltre considerate le spese sostenute dal Comune per le operazioni di stimolazione delle sepolture esistenti necessarie per rendere disponibili i beni del Campo 1° oggetto dell'asta pubblica. Le spese sono ripartite proporzionalmente su ciascun loculo "realizzabile" nelle tombe del campo 1° oggetto dell'asta pubblica.

La cameretta interrata in dotazione della cappellina n. 50 è in grado di contenere innumerevoli cassette ossario; ad essa si attribuisce il valore assoluto di € 8'000,00

La formula di determinazione del prezzo è la seguente:

$$(1 \times A_1 + L_2 - 3 \times A_2 - 3 + L_4 \times A_4) \times V \times C + B / N \times L + 8'000,00 = \text{€} \dots\dots\dots$$

dove:

L₁ è il numero loculi in prima fila, **L₂₋₃₋₄** è il numero dei loculi in 2a, 3a e 4a fila;

A₁₋₂₋₃₋₄ Prezzo di concessione per 99 anni di sarcofaghi posti in edicola in 1a, 2a, 3a e 4a fila, stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010 aggiornato della variazione Istat periodo novembre 2010 – settembre 2012 pari a 5,90

V = Coefficiente di equiparazione in relazione al grado di vetustà del bene;

- C** = Coefficiente di equiparazione dell'appetibilità del bene in relazione all'accessibilità ed al prestigio;
- B** Costo complessivo sostenuto dal Comune per operazioni di stimolazione e cimiteriali varie, stimato in € 43'200,00;
- NL** Numero complessivo dei loculi del Campo 1° oggetto dell'asta pubblica;
- L** Numero dei loculi della cappellina/arcata 50; (n. 12)

Prezzi stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010 moltiplicato per la variazione Istat pari a 5,9% (periodo novembre 2010 – settembre 2012):

Loculi / Sarcofagi in edicola – 6 fila	3.706,50	A6
Loculi / Sarcofagi in edicola – 5 fila	3.706,50	A5
Loculi / Sarcofagi in edicola – 4 fila	3.706,50	A4
Loculi / Sarcofagi in edicola – 3 fila	4.236,00	A3
Loculi / Sarcofagi in edicola – 2 fila	4.236,00	A2
Loculi / Sarcofagi in edicola – 1 fila	4.024,20	A1

Coefficiente V: ad esso si attribuisce il valore di 0,88

Coefficiente C: tenuto conto della facilità di accesso della tomba, del grado di appetibilità e del pregio del contesto architettonico in cui la tomba è inserita si assume il valore di 1,35

PERTANTO IL VALORE DI COCESSIONE DA PORRE A BASE D'ASTA E':

$(3 \times 3.706,50 + 6 \times 4.236,00 + 3 \times 4.024,20) \times 0,88 \times 1,35 + 8'000,00 + 43'200,00 / 108 \times 12 = \text{€ } 70'546,42$

Jesi, 22/10/2012

L'Istruttore Direttivo Tecnico
(geom. Ronconi Gianhino)



**OGGETTO: STIMA DEL PREZZO DI CONCESSIONE DELLA
CAPPELLINA/ARCATA 55 DEL CAMPO I DEL CIMITERO DI VIA
S. LUCIA.**

La tomba è composta da una cappellina che ospita **12** loculi distribuiti su quattro file e da una cameretta ipogea che assolve alle funzioni di ossario. La cappellina è collocata sull'ala destra del Campo I e vi si accede attraverso il porticato.

La determinazione del prezzo di concessione da porre a base d'asta, viene eseguita in base ai costi indicati nella deliberazione di G.C. n 142 del 15/10/2010 aggiornati con le variazioni Istat e modificati con dei coefficienti che tengono conto della vetustà del bene, dell'appetibilità in funzione al livello di prestigio e alla facilità di accesso. Vengono inoltre considerate le spese sostenute dal Comune per le operazioni di stimolazione delle sepolture esistenti necessarie per rendere disponibili i beni indicati in premessa. Tali spese sono poi ripartite proporzionalmente su ciascun loculo "realizzabile"

Sulle tombe sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo previa acquisizione del nulla osta della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche di Ancona e successiva presentazione di idonea pratica edilizia.

Della tomba sopra descritta verrà data in concessione una sola fila verticale composta da 4 loculi senza l'uso della cameretta ossario ipogea

Metodo di stima del prezzo di concessione

La stima viene eseguita in funzione del numero di loculi e ossari che la tomba è in grado di ospitare applicando i costi di cui alla deliberazione di G.C. n 142 del 15/10/2010 aggiornato con le variazioni Istat. Al valore così ottenuto si applicano dei coefficienti che tengono conto della vetustà del bene e dell'appetibilità in funzione al livello di prestigio e della facilità di accesso della sepoltura.

Vengono inoltre considerate le spese sostenute dal Comune per le operazioni di stimolazione delle sepolture esistenti necessarie per rendere disponibili i beni del Campo 1° oggetto dell'asta pubblica. Le spese sono ripartite proporzionalmente su ciascun loculo "realizzabile" nelle tombe del campo 1° oggetto dell'asta pubblica.

La formula di determinazione del prezzo è la seguente:

$$(1xA1+L2-3xA2-3+L4xA4) \times V \times C + B/NL \times L = \text{€} \dots\dots\dots$$

dove:

L1 è il numero loculi in prima fila, **L2-3-4** è il numero dei loculi in 2a, 3a e 4a fila;

A1-2-3-4 Prezzo di concessione per 99 anni di sarcofaghi posti in edicola in 1a, 2a, 3a e 4a fila, stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010 aggiornato della variazione Istat periodo novembre 2010 – settembre 2012 pari a 5,90

V = Coefficiente di equiparazione in relazione al grado di vetustà del bene;

C = Coefficiente di equiparazione dell'appetibilità del bene in relazione

all'accessibilità ed al prestigio;

- B** Costo complessivo sostenuto dal Comune per operazioni di stumulazione e cimiteriali varie, stimato in € 43'200,00;
- NL** Numero complessivo dei loculi del Campo 1° oggetto dell'asta pubblica;
- L** Numero dei loculi della cappellina/arcata 55; (n. 12)

Prezzi stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010 moltiplicato per la variazione Istat pari a 5,9% (periodo novembre 2010 – settembre 2012):

Loculi / Sarcofagi in edicola – 6 fila	3.706,50	A6
Loculi / Sarcofagi in edicola – 5 fila	3.706,50	A5
Loculi / Sarcofagi in edicola – 4 fila	3.706,50	A4
Loculi / Sarcofagi in edicola – 3 fila	4.236,00	A3
Loculi / Sarcofagi in edicola – 2 fila	4.236,00	A2
Loculi / Sarcofagi in edicola – 1 fila	4.024,20	A1

Coefficiente V: ad esso si attribuisce il valore di 0,88

Coefficiente C: tenuto conto della facilità di accesso della tomba, del grado di appetibilità e del pregio del contesto architettonico in cui la tomba è inserita si assume il valore di 1,35

PERTANTO IL VALORE DI COCESSIONE DA PORRE A BASE D'ASTA E':

(1x3.706,50+2x4.236,00+1x4'024,20)x0,88x1,35+43'200,00/108x4 = € 20'848,80

Jesi, 22/10/2012

L'Istruttore Direttivo Tecnico
(geom. Ronconi Giannino)

OGGETTO: STIMA DEL PREZZO DI CONCESSIONE DELLA CAPPELLINA MONUMENTO "NEGROMANTI" SITA NEL CIMITERO DI TABANO

La tomba è composta da una cappellina che ospita un complessivo di 24 loculi. Dodici loculi sono posti sul lato destro e sono in concessione perpetua agli eredi Negromanti, gli altri dodici loculi sono collocati sul lato sinistro della cappellina distribuiti su quattro file orizzontali e sono quelli da cedere in concessione che costituiscono oggetto della presente stima. La base su cui poggiano gli attuali dodici loculi ha dimensioni tali da permettere la realizzazione di ulteriori tre loculi ossario con un modesto intervento edilizio.

La tomba si trova in ottimo stato di conservazione e non necessita di alcun intervento di manutenzione.

Metodo di stima del prezzo di concessione

La determinazione del prezzo di concessione da porre a base d'asta, viene eseguita considerando un complessivo di 12 loculi e dei tre ossari realizzabili. Vengono detratte le spese necessarie per la realizzazione dei tre loculi ossari quantificabili in € 800,00. Si applicano i costi di cessione dei loculi indicati nella deliberazione di G.C. n 142 del 15/10/2010 aggiornati con le variazioni Istat e modificati con dei coefficienti che tengono conto della vetustà del bene, dell'appetibilità in funzione al livello di prestigio e alla facilità di accesso.

Le spese per la la realizzazione dei tre ossari sono quantificate in € 800,00.

La formula di determinazione del prezzo è la seguente:

$$(L_1 \times A_1 + L_2 \times 3 \times A_2 + L_3 \times 4 \times A_3 + L_4 \times 5 \times A_4 + O_1 \times B_1) \times V \times C - 800,00 = \text{€} \dots\dots\dots$$

dove:

L₁ è il numero loculi in prima fila, **L₂₋₃₋₄₋₅** è il numero dei loculi in 2a, 3a, 4a e 5a fila;

A₁₋₂₋₃₋₄₋₅ Prezzo di concessione per 99 anni di sarcofaghi posti in edicola in 1a, 2a, 3a, 4a e 5a fila, stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010 aggiornato della variazione Istat periodo novembre 2010 – settembre 2012 pari a 5,90

O₁ numero ossari di prima fila

B₁ = Prezzo di concessione di concessione per 99 anni di loculi ossario di 1a fila,

V = Coefficiente di equiparazione in relazione al grado di vetustà del bene;

C = Coefficiente di equiparazione dell'appetibilità del bene in relazione all'accessibilità ed al prestigio;

Prezzi stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010 moltiplicato per la variazione

Istat pari a 5,9% (periodo novembre 2010 – settembre 2012):

Loculi / Sarcofagi in edicola – 6 fila	3.706,50	A6
Loculi / Sarcofagi in edicola – 5 fila	3.706,50	A5
Loculi / Sarcofagi in edicola – 4 fila	3.706,50	A4
Loculi / Sarcofagi in edicola – 3 fila	4.236,00	A3
Loculi / Sarcofagi in edicola – 2 fila	4.236,00	A2
Loculi / Sarcofagi in edicola – 1 fila	4.024,20	A1
Loculi ossario – 1 fila	1.016,64	O1

Coefficiente V: ad esso si attribuisce il valore di 0,88

Coefficiente C: tenuto conto della facilità di accesso della tomba, del grado di appetibilità e del pregio del contesto architettonico in cui la tomba è inserita si assume il valore di 1,35

Nota: poiché i loculi in questione sono sollevati di circa 50 cm da terra si assumeranno i prezzi della 2a, 3a, 4a e 5a fila.

PERTANTO IL VALORE DI CONCESSIONE DA PORRE A BASE D'ASTA E':

$$(6 \times 3.706,50 + 6 \times 4.236,00 + 3 \times 1.016,64) \times 0,97 \times 1,15 - 800,00 = \text{€ } 55'761,33$$

Se la vendita viene effettuata per file verticali di quattro loculi + ossario ciascuna il prezzo a base d'asta è : $55'761,33/3 = \text{€ } 18'587,11$

Jesi, 22/10/2012

L'Istruttore Direttivo Tecnico
(geom. Ronconi Giannino)