

Comune di CASALINO

PROVINCIA DI NOVARA
UFFICIO TECNICO

28063 Casalino – via San Pietro n.3 - Tel. 0321 870112 – Fax n.0321 870247
Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 01812290037

\\SERVER01\archivio documenti\UFFICIO TECNICO\UFFICIO CARTELLE\VENDITA EDICOLA E TOMBE FUNERARIE\Cimitero
Cameriano_relazione stima Cappella Borzoni.doc

Casalino,

Prot. *Corrispondenza interna*

Alla c.a. Sindaco del Comune di Casalino

OGGETTO: Relazione di stima della Cappella Famiglia Borzone in Cimitero di
Cameriano – frazione di Casalino

La sottoscritta in qualità di responsabile del servizio Tecnico del Comune, giusto Decreto
Sindacale n.8 del 02/05/2013.

1. Ubicazione e consistenza

La Cappella di che trattasi è situata nella parte storica del recinto cimiteriale di
Cameriano, circa a metà dell'ala nord confinante, esternamente, con il parcheggio
realizzato recentemente.

Il Cimitero di Cameriano – frazione di Casalino – mantiene, in questa parte, le
caratteristiche tipiche dei cimiteri dei piccoli aggregati rurali organizzati in un unico
campo chiuso dalle cappelle gentilizie coeve della Cappella oggetto della presente. Alle
spalle dell'originario recinto si sviluppa l'ampliamento cimiteriale avviato nell'ultimo
decennio.

La Cappella in oggetto è caratterizzata da elementi di finitura che denotano particolare
attenzione e cura da parte dei proprietari. L'ingresso è enfatizzato da cornice doppia e
chiusura con serramento in vetro e ferro battuto ben conservato, la parete di fondo è
dominata da una finestra a bifora con vetri cattedrali perfettamente conservati ed il
soffitto voltato è caratterizzato da una decorazione a fresco. Il pavimento è marmette di
graniglia policrome.

La struttura muraria è rivestita, esternamente, con lastre di pietra squadrate verso
l'interno del recinto cimiteriale – fronte principale – e con intonaco verso l'affaccio sul
parcheggio.

La copertura a doppia falda è in tegole marsigliesi e le lattine rie sono in lamiera.

L'interno è trattato ad intonaco con finiture lapidee in corrispondenza dei perimetri di
ingresso dei loculi.

La Cappella accoglie n.16 loculi posizionati longitudinalmente ed è tra le più capienti del
Cimitero di Cameriano.

2. Stato di conservazione e interventi

La Cappella è stata volontariamente dismessa dai Titolari che hanno con continuità
effettuato le manutenzioni ordinarie e straordinarie pertanto lo stato di conservazione è
complessivamente buono.

All'intradosso del soffitto voltato sono evidenti le tracce di umidità lasciate da
percolazioni provenienti dal piano copertura, oggetto di ripassatura e verifica nel recente
periodo.

Non risultano presenti permeazioni di umidità a livello di pavimento.

Nel complesso gli interventi necessari al ripristino del manufatto sono ascrivibili alla categoria delle manutenzioni ordinarie, come di seguito sintetizzati:

- eventuale imbiancatura delle pareti;
- restauro della decorazione a fresco caratterizzante il soffitto voltato;
- sostituzione/nuovo inserimento delle lastre in marmo a chiusura dei loculi;
- sostituzione dell'iscrizione sul fronte principale della Cappella.

3. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di messa in disponibilità della Cappella per il periodo di 99 anni (concessione).

4. Criteri e metodologia estimativa

Il criterio di stima adottato, conseguente agli scopi sopra enunciati, è quello riferito al rapporto fra la domanda e l'offerta di beni simili disponibili nella stessa area amministrativa.

Il metodo è necessariamente comparativo e, di norma, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario che, nello specifico, è determinato dalla capienza della Cappella ovvero dal numero di loculi disponibili.

I prezzi cui è possibile riferirsi sono quelli applicati recentemente per la concessione novantanovenale delle cappelle di nuova edificazione nello stesso impianto cimiteriale la cui capienza massima è pari a 10 loculi; i prezzi applicati sono pari a € 30.000,00 che equivalgono ad un prezzo unitario (loculo) di € 3.000.

5. Elementi di valutazione specifici

La Cappella in oggetto è caratterizzata da una capienza notevole – n. 16 loculi – ed è collocata nella parte storica dell'impianto cimiteriale, immediatamente raggiungibile dall'accesso principale, oltre ad essere sobriamente decorata.

In linea teorica, applicando unicamente il parametro unitario sopra ricavato (€ 3.000 per loculo), il prezzo di riferimento dovrebbe equivalere a € 48.000.

Tale determinazione però non risulta allineata alle valutazioni che hanno sovrinteso le scelte progettuali dell'ampliamento cimiteriale di recente realizzazione, che hanno condotto a definire una capienza massima pari a 10 loculi per le Cappelle familiari, a soddisfazione della domanda territoriale, che vede una riduzione dei nuclei familiari ed una propensione crescente verso altre forme di trattamento dei resti. La cifra unitaria di cui sopra inoltre sarebbe da ridurre in ragione della maggior economicità realizzativa di una struttura con maggiore capacità e pari dimensione volumetrica.

In tale direzione ai fini della presente si ritiene ragionevole inserire un incremento non superiore al 20% del valore di riferimento originario (€ 30.000) ovvero una somma pari a € 6.000.

A detrazione del valore di cui sopra, al fine del ripristino delle ottimali condizioni d'uso nonché di eventuali migliorie è necessario inserire un parametro di decremento che può essere valutato attorno al 25-28 % ovvero 7.500/8.400.

6. Conclusione

Il valore economico applicabile alla concessione della Cappella oggetto della presente, per quanto sopra esposto, è da intendersi compreso nell'intervallo tra € 28.000 e € 27.600, al netto di IVA.

In fede
Il Responsabile del Servizio
Arch. Antonella Ferrari

All.ti alla presente:

- estratto catastale; estratto planimetrico; rilievo fotografico.

Comune di CASALINO

PROVINCIA DI NOVARA

UFFICIO TECNICO

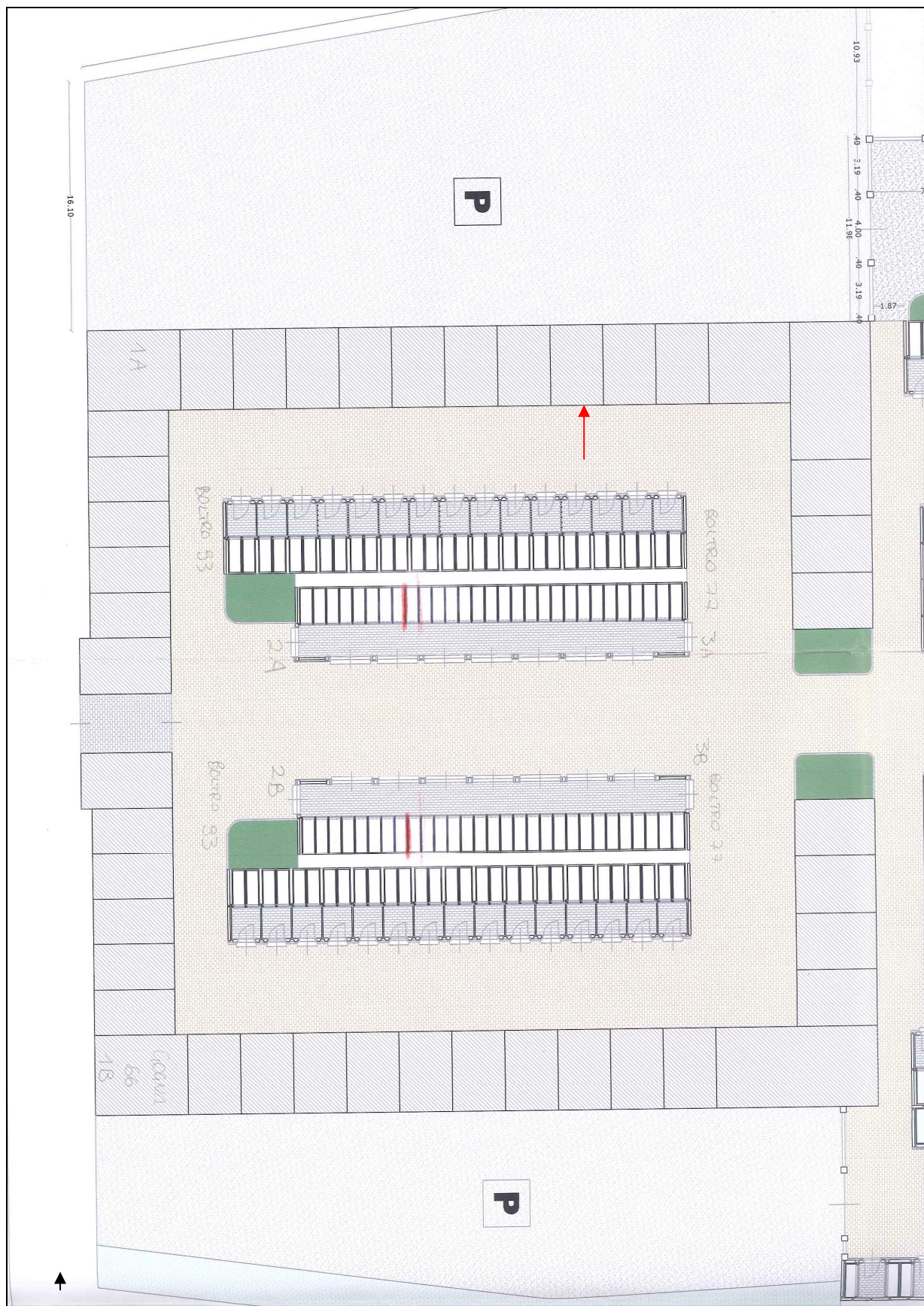
28063 Casalino – via San Pietro n.3 - Tel. 0321 870112 – Fax n.0321 870247
Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 01812290037

**OGGETTO: Relazione di stima della Cappella Fam. Borzone in Cimitero di Cameriano –
frazione di Casalino**

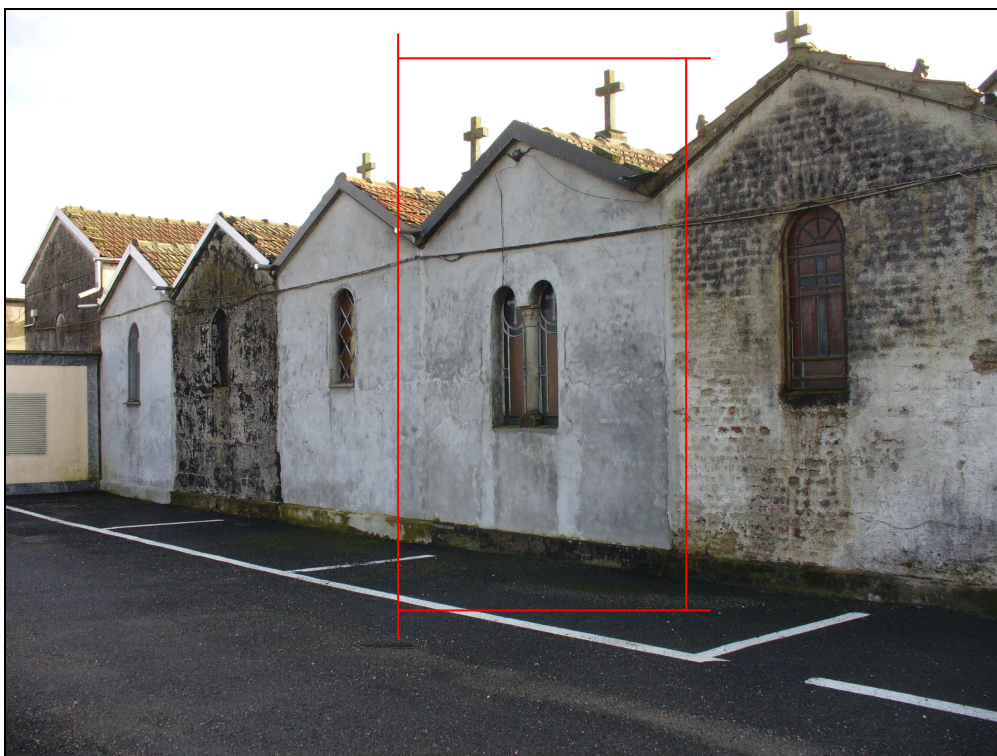
ALLEGATI



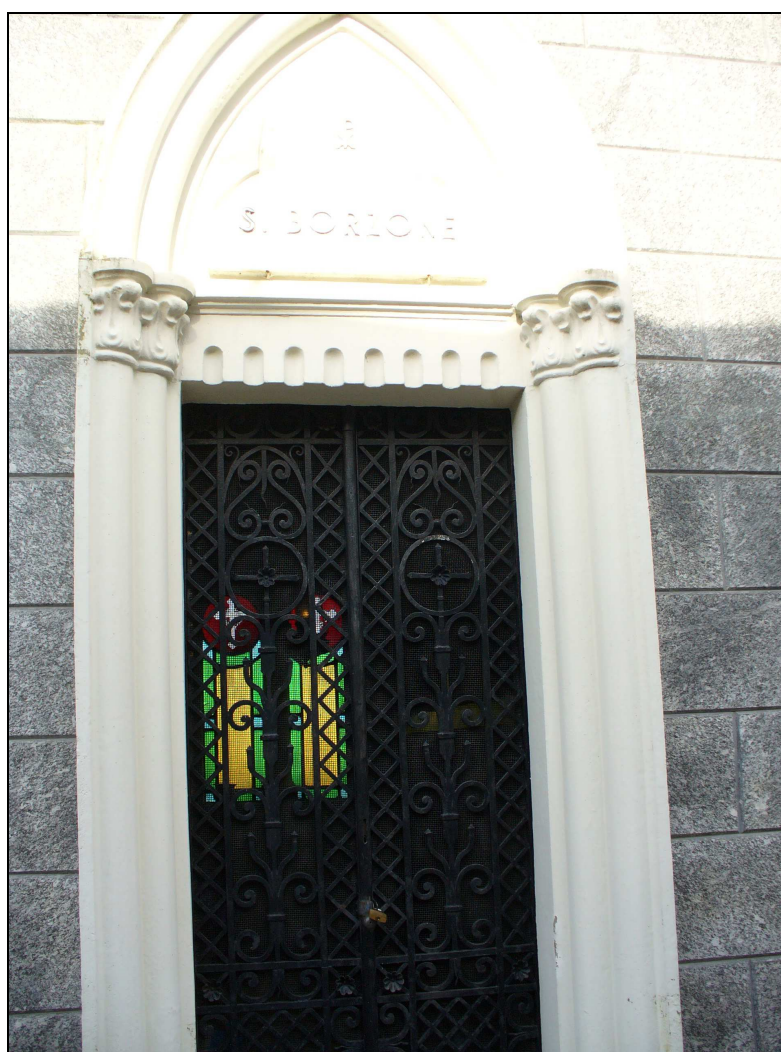
ESTRATTO CATASTALE NCT – FOGLIO 37



ESTRATTO PLANIMETRIA



FRONTE SECONDARIO – AFFACCIO SUL PARCHEGGIO



FRONTE PRINCIPALE - INGRESSO



INTERNO – VISTA PARETE DI FONDO



INTERNO – DETTAGLIO VANI LOCULI



DETTAGLIO DECORAZIONE A SOFFITTO



DETTAGLIO PAVIMENTO