

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

Casalino, 22 OTT 2025

Prot. *Corrispondenza interna*

Alla c.a. Sindaco del Comune di Casalino

OGGETTO: Relazione di stima della tomba funebre a terra in Cimitero di Casalino.

Il sottoscritto, in qualità di responsabile del servizio Tecnico del Comune, in evasione delle disposizioni cui D.G.C. n. 144 del 22.10.2025, rassegna quanto in oggetto.

1. Ubicazione e consistenza

La tomba di che trattasi è situata nella parte storica del recinto cimiteriale di Casalino, davanti al mausoleo dei conti Leonardi.

Il Cimitero 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 tomba oggetto della presente.

La tomba in oggetto è di semplici caratteristiche architettoniche, la cui realizzazione risale ai primi anni del '900, garantendo la sepoltura interrata che può ospitare almeno 6 membri di una famiglia (al momento, libera da salme), coperta da una lapide ed un cippo, su cui vengono riportati i nomi dei sepolti. È realizzata direttamente sul suolo del cimitero, differenziandosi da strutture sopraelevate come cappelle o edicole, ed è stata costruita con materiali resistenti come cemento impastato con graniglia di marmo.

2. Stato di conservazione e interventi

Lo stato di conservazione in cui versa la tomba denuncia la cronica mancanza di frequentazione da parte di eredi o affini. Sono particolarmente critiche le condizioni dell'esterno del sarcofago, visibilmente aggredite da acqua e muschi e del cippo, che presenta i segni dei nomi e delle foto dei precedenti occupanti.

Le condizioni dell'interno sono di abbandono, con le parti ed i divisori in calcestruzzo che non hanno resistito alla mancata manutenzione. Risultano presenti piccole permeazioni di umidità a livello di pavimento.

Nel complesso gli interventi necessari al ripristino del manufatto sono ascrivibili alla categoria delle manutenzioni straordinarie, da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive, come di seguito sintetizzati:

- ripristino e pulizia straordinaria del materiale lapideo e protezione dello stesso dagli agenti aggressivi (acqua e smog) mediante idonei prodotti non filmanti;
- manutenzione straordinaria dell'interno e delle parti e dei divisori in calcestruzzo.

3. Scopo della stima

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

4. Criteri e metodologia estimativa

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, di norma, 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. Nella fattispecie appare utile valutare anche l'unità loculo ovvero la capacità contenitiva del piccolo immobile, sia attuale che potenziale.

I prezzi cui è possibile riferirsi sono quelli applicati recentemente per concessione di cappelle nei Cimiteri di Casalino, di recente realizzazione e di capienza pari a 10 loculi, pari ad € 30.000,00.

5. Elementi di valutazione specifici

La tomba funebre a terra nel Cimitero di Casalino in oggetto, come esposto al punto 1) della presente, ha caratteristiche tali da renderla pressoché unica in quanto sono rarissimi i casi in cui volontariamente vengono dismesse le sepolture familiari, in special modo quelli perpetuamente concessi.

E' di pregio storico, se pur non monumentale in senso proprio ed in tale direzione è ragionevole confermarne il valore di riferimento, parametrato alla capienza di 6 loculi, per un valore pari a € 18.000,00.

Al fine del ripristino delle ottimali condizioni d'uso, considerate anche le non conformi intercapedini dei loculi interni, è necessario inserire un parametro di decremento che può essere valutato attorno al 65% ovvero 11.700,00.

6. Conclusione

Il valore equo della tomba funebre a terra nel Cimitero di Casalino, oggetto della presente, per quanto sopra esposto, risulta pari a € 6.300,00.

Quanto sopra consentirà di riportare al livello di manutenzione ottimale l'immobile senza modifica di capacità ricettiva, previo adeguato progetto di ristrutturazione.

All.ti alla presente:

- estratto catastale;
- estratto planimetrico;
- rilievo fotografico.

In fede
Il Responsabile del Servizio
Inge. Filippo Fossati







