

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA



COMUNE DI CAVAGLIA'

Via M. Mainelli, 8 - 13881 CAVAGLIA'
Cf. 00326680022 - tel. 0161/96038-96039 - fax 0161 967724



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI EDICOLA FUNERARIA DEL CIMITERO COMUNALE SITUATE NEL COMPLESSO DENOMINATO "IL COLONNATO" - TOMBA N. 11

REDATTA DA: Arch. Anselmino Marta - Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglia'

PREMESSA

Vista la precedente perizia di stima redatta dall'Ufficio tecnico comunale risalente all'anno 2023 approvata con D.G.C. n. 72 del 31.05.2023;

Vista la precedente asta pubblica andata deserta come da determina n. 73 del 05.07.2023;

Dato atto che sono intercorsi diversi anni, si ritiene di dover aggiornare la perizia di stima precedente adeguando i valori come da aggiornamento ISTAT Marzo 2026.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti del Comune, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, la scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (Ecoicopv2) Gennaio 1947 - Marzo 2026

Aggr.ne: Indice generale (senza tabacchi)

Territorio: Italia

Da mese: Maggio Da anno: 2023

A mese: Marzo A anno: 2026

Somma: 0 Euro ☒ Lire ☐

Calcola

Maggio 2023 - Marzo 2026

Coefficiente	Euro	Lire
1.039	0,00	0

DESCRIZIONE DELL'EDICOLA

Il fabbricato, situato nel campo superiore del Cimitero Comunale, ha dimensioni in pianta di 52,61x 8,23 m per una superficie totale pari a mq. 433,00 ed altezza di 5,15 m; è strutturato longitudinalmente in due sezioni: la più interna ospita 18 edicole funerarie private, quella esterna, composta di un unico vano a loggiato, su cui si aprono gli accessi alle cappelle, contiene nel sottosuolo le tombe a fossa per sepolture di famiglia.

La profondità netta delle cappelle è di 3,30 m mentre la larghezza è mediamente di 2,10 m per quindici di esse e di 4,95 m, 4,80 m, 4,20 m per le rimanenti; la sezione esterna ha profondità netta di 3,30 m.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La costruzione è realizzata con struttura portante in mattoni, le edicole funerarie hanno volta a vela ellissoidica, il loggiato, composto da ventuno archi trasversali su cui sono impostate venti

volte a vela ellissoidiche, presenta sul lato esterno una serie di varchi in corrispondenza degli accessi alle edicole funerarie, scanditi da colonne e maschi murari collegati da architravi che sostengono il cornicione.

La copertura è a padiglione con struttura in travi di legno e manto in coppi laterizi.

STATO DELL'IMMOBILE

Nel 2020 la copertura presentava, a livello del manto, un generale dissesto che ha determinato nel tempo infiltrazioni nelle murature con conseguenti distacchi di intonaco da volte, pareti e cornicione; inoltre si evidenziava un notevole ammaloramento dell'intonaco nella fascia inferiore delle murature.

Furono previsti dall'amministrazione comunale i seguenti interventi edilizi che interessano l'intera copertura e le pareti esterne ed interne (ma di questa solo il lato rivolto verso l'esterno) e le volte del portico:

- Rifacimento del manto di copertura e posa di linea vita di colmo;
- Rifacimento della conversa contro la parete nord;
- Pulizia e sistemazione di grondaie e discese pluviali;
- Rifacimento delle parti ammalorate di intonaco delle volte e delle pareti esterne ed interne del portico;
- Tinteggiatura delle volte e delle pareti esterne ed interna del portico.

Nel 2023 sono stati completati i lavori di: Rifinitura intonaci con malta idonea a base di calce; pulitura delle superfici ed eliminazione delle porzioni di scialbo non aderenti; raccordo ed integrazione lacune con malta a base di calce naturale di idonea granulometria; applicazione di fondo preparatorio su tutta la superficie; tinteggiatura in velatura (due mani) su tutte le superfici intonacate utilizzando colori a calce pigmentati; restauro volta decorata (riferimento Fam. Canati Luigi) nelle fasi di pulitura, consolidamento e ritocco per l'importo di Euro 39.578,88.

Il progetto esecutivo è stato approvato con delibera n. 81 del 09.06.2020 e prevedeva una spesa complessiva di Euro 95.000,00 che aggiornati ad Aprile 2023 corrispondono ad Euro 109.915,00 relativa all'intero fabbricato.

Nel 2024 si è intervenuti con opere di lattoneria varia e con la posa di dissuasori per piccioni.

A conclusione dei lavori sopra descritti, al 13.05.2024 prot. n. 3670, il costo totale dell'opera di restauro del colonnato ammonta ad Euro 216.691,14.

Ripartizione della spesa per intervento manutentivo copertura fabbricato ospitante le edicole funerarie

Si assume il loggiato come parte di "proprietà" del Comune, in quanto del manufatto ne beneficia l'intera comunità, ovvero spazio pubblico, mentre le cappelle e le tombe sono considerate di "proprietà" di Concessionari:

proprietà	manufatto	peso	superficie	superficie ragguagliata	quota di competenza %
Concessionari	cappelle fuori terra	1	217	217	69
	tombe interrate	0,45	217	98	
	accessi interrati	0,3	216	65	
Comune	loggiato	0,8	216	173	31
	totale			553	100

Da ciò derivava un'incidenza media pari a Euro 216.691,14/380 (totale superficie concessionari) x 0,69 pari ad Euro/mq 393,47.

Pertanto visto la dimensione della tomba pari a 3,30 x 2,10= 6,93 mq il costo di ristrutturazione per singola tomba risulta pari a: 6,93 mq x 393,47 Euro/mq = Euro 2.726,75 che si arrotonda ad Euro 2.727,00.

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è determinare il più probabile valore dell'immobile alla luce della particolarità del manufatto e del suo carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori del mercato dell'edilizia corrente.

Al valore dell'immobile andrà aggiunto il prezzo, non soggetto a rialzo, per la concessione del diritto d'uso di aree (diritto di superficie 99 anni) per la costruzione di edicole funerarie, fissato in Euro 5.164,00.

CRITERI DI STIMA

Con riferimento ai criteri generali di stima si procederà ad introdurre dei parametri di carattere analitico, da cui poi si arriverà ad una stima finale complessiva di carattere sintetico, in considerazione della peculiarità dell'immobile.

Il primo dato analitico è il costo di costruzione ipotizzabile per un edificio analogo realizzato con i materiali e le tecniche costruttive dell'epoca, con mano d'opera formata e specializzata per i tempi (scultori, scalpellini, fabbri, decoratori e stuccatori, ecc.) 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 Euro/mq 3.250,00.

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 Euro di 2.727,00.

Pertanto, procedendo con il criterio analitico, il valore della cappella è determinato dal costo di costo di costruzione deprezzato dei costi necessari per il restauro, pari quindi a Euro/mq 523,00.

Tale valore andrà incrementato del plusvalore determinato dai pregi storico artistici ed ambientali, da applicarsi in percentuale sul valore precedentemente determinato.

- 1) Pregio storico: di norma, nelle stime di edifici di carattere voluttuario, l'incremento per "pregio storico" è valutato fino al 10%. Trattandosi, nel caso in esame, di una costruzione

del 1900 e quindi di una tra le cappelle più antiche del cimitero, si ritiene di fissare l'incremento per pregio storico nella misura del 10%.

- 2) Pregio artistico: analogamente, l'incremento per pregio artistico è di norma valutato fino al 20%. La presente cappella, così come descritta e visibile dalla documentazione fotografica, non risulta essere un manufatto particolarmente originale dal punto di vista architettonico e si ritiene di fissare l'incremento per pregio artistico nella misura del 5%.
- 3) Pregio ambientale: per la posizione della cappella all'interno dell'area cimiteriale e il buon inserimento nel contesto, si ritiene di fissare l'incremento per pregio ambientale nella misura massima del 5%.

Pertanto il valore complessivo della Cappella è così determinato:

Costo di costruzione a nuovo:

Superficie cappella x Costo costruzione 6,93 x 3.250,00 = 22.522,50 Euro

Costo degli interventi di restauro, con giudizio di conservazione – mediocri:

Costo restauro= 2.727,00 Euro

Da cui:

Valore cappella da incrementare= Costo di costruzione – Costo restauro

22.522,50 – 2.727,00 = 19.795,50 Euro

1) incremento per pregio storico:	+10%	Euro 19.795,50 x 10%= Euro 1.979,55
2) incremento per pregio artistico:	+5%	Euro 19.795,50 x 5%= Euro 989,77
3) incremento per pregio ambientale:	+5%	Euro 19.795,50 x 5%= Euro 989,77
		<u>Totale incrementi= Euro 3.959,10</u>

- Valore cappella incrementato: Euro 19.795,50 + Euro 3.959,10 = Euro 23.754,60
- Tariffa per concessione area (diritto di superficie 99 anni) = Euro 5.164,00
- Valore complessivo della cappella= Euro 23.754,60 + Euro 5.164,00= Euro 28.918,60
- **Valore immobile arrotondato = Euro 29.000,00**

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto delle difficoltà per effettuare le operazioni cimiteriali di bonifica del sito; tenuto conto del valore storico della cappella e dei lavori edili di ristrutturazione da eseguire, l'effettivo costo rimane subordinato al margine di discrezionalità del Concessionario, soprattutto in merito prevedibile consistenza ricettiva della struttura.

Pertanto, il valore da porre a base d'asta pari a Euro 23.754,60 per la concessione dell'immobile, oltre alla tariffa di Euro 5.164,00 (non soggetti a rialzo) per la concessione d'uso del suolo, per un totale di **Euro 29.000,00** che è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione (n. 11).

Cavaglià 19/05/2026

Il Responsabile del Servizio Tecnico

(Arch. Anselmino Marta)*

*documento firmato digitalmente