

## PROVINCIA DI ALESSANDRIA

# COMUNE DI ROSIGNANO MONFERRATO

**RELAZIONE DI STIMA PER DETERMINARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'EDICOLA FUNERARIA EX FAMIGLIA SCRINZO IN CIMITERO DI ROSIGNANO MONFERRATO**



*rilievo fotografico del 05.09.2022*

**Settembre 2022**



Geom. Alessio Carnevale Miino  
Geom. Marco Ferrando  
Geom. Andrea Zatti

PERITO: geom. FERRANDO MARCO  
Via Buoizzi n.86  
Casale Monferrato tel. 0142/74249 - cell. 339.4833915  
e-mail: info@studiomodum.it  
pec: marco.ferrando1@geopec.it

## **Sommario:**

### **1. PREMESSA**

- 1.1 - soggetto incaricato della perizia;
- 1.2 - incarico;
- 1.3 - attività preliminari;

### **2. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO**

- 2.1 - Premessa;
- 2.2 – Ubicazione del bene;
- 2.3 – Epoca di costruzione;
- 2.4 – Consistenza e stato di conservazione;
- 2.5 – Caratteristiche di rifinitura e materiali di costruzione;

### **3. CRITERI DI STIMA E LORO CONSISTENZE**

- 3.1 – Scopo della stima;
- 3.2 – Criteri di stima;

### **4. STIMA DEL BENE**

- 4.1 – Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti;
- 4.2 – Analisi dei costi di costruzione;
- 4.3 – Deprezzamenti;

### **5. CONCLUSIONI**

# RELAZIONE DI STIMA

## 1. PREMESSA

### 1.1 - SOGGETTO INCARICATO DELLA PERIZIA:

**Geom. Ferrando Marco**, perito scrivente, con studio in Casale Monferrato, Via Buoizzi n.86, tel. 0142.74249, cell. 339.4833915, e-mail.: info@studiomodum.it, pec.: marco.ferrando1@geopec.it, regolarmente ed ininterrottamente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato al n.676.

### 1.2 - INCARICO:

Incarico conferito al perito geom. Ferrando Marco in data **01.09.2022** dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Rosignano Monferrato, Geom. **Impera Adriano**, al fine di eseguire una perizia estimativa per determinare il più probabile valore di mercato di edicola funeraria FAMIGLIA SCRINZO caratterizzata da una capienza di di n. 15 loculi da acquisire al patrimonio e porre in vendita sita nel cimitero Comunale di Rosignano Monferrato, nota al perito in seguito alla ricognizione (a scopo di stima) fatta il giorno **05.09.2022** per i rilievi del caso.

### 1.3 - ATTIVITA' PRELIMINARI:

Lo scrivente perito, al fine di espletare il mandato assegnatogli, procedeva allo svolgimento di attività preliminari, quali:

- Eseguiva sopralluogo in data **05.09.2022**, al fine di effettuare la ricognizione sul sito, annotando i risultati in separato foglio. Veniva controllato lo stato di manutenzione e conservazione e si procedeva a verifiche dimensionali e presa visione compiendo un rilievo metrico e fotografico;
- Effettuava ricerche per reperire dati dei prezzi medi di mercato tra le imprese edili operanti nella zona;

## 2. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

### 2.1 - PREMESSA:

La valutazione di un'edicola funeraria, per le proprie caratteristiche intrinseche e funzionali, rientra sicuramente nell'ambito di quello che la disciplina inquadra come valore venale di un edificio a carattere voluttuario, che per definizione stessa, lo colloca al di fuori dei lavori correnti di mercato, in quanto il carattere voluttuario è riferibile al soddisfacimento di un piacere di chi lo possiede.

Pertanto, al fine di procedere ad una corretta valutazione la stima sarà effettuata tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene alla luce della specificità che gli deriva e che lo pone al di fuori del mercato utilitaristico delle compravendite.



Geom. Alessio Carnevale Miino  
Geom. Marco Ferrando  
Geom. Andrea Zatti

PERITO: geom. FERRANDO MARCO  
Via Buoizzi n.86  
Casale Monferrato tel. 0142/74249 - cell. 339.4833915  
e-mail: info@studiomodum.it  
pec: marco.ferrando1@geopec.it

La presente perizia riguarda la valutazione dell'immobile da acquisire al patrimonio del Comune di Rosignano Monferrato e porre in vendita, consistente in una edicola funeraria denominata col nome Edicola Funeraria FAMIGLIA SCRINZO, identificata con il LOTTO 5, reperito da planimetria cimitero comunale. Dopo aver eseguito sopralluogo presso il bene e dopo aver reperito i dati tecnico-economici del caso, di seguito si espongono i risultati della valutazione.

La presente relazione riferisce circa il criterio di stima adottato ed i conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché i conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato. Detto valore è determinato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

## **2.2 – UBICAZIONE DEL BENE:**

L'edicola funeraria, si trova all'interno del Cimitero comunale del Comune di Rosignano Monferrato ed esattamente nel primo camminamento a sinistra dell'ingresso principale, confinante a nord con il camminamento, a ovest con il Lotto 6, a est con il Lotto 4 e a sud con la strada Comunale. Sul prospetto frontale, esattamente sulla porta di accesso, è indicata l'epigrafe della FAMIGLIA SCRINZO.

## **2.3 – EPOCA DI COSTRUZIONE:**

In effetti non si ha da sapere la storiografia riguardante la realizzazione di detta edicola funeraria ma nonostante si presume che, vista le date di morte delle salme presente nell'edicola funeraria, sia stata edificata tra il 1924 e il 1927, vista inoltre la posizione e la consistenza della stessa e la fattura tecnico - costruttiva.

## **2.4 – CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'area in concessione corrisponde alla superficie coperta della cappella che, tralasciando le modulazioni volumetriche di carattere decorativo, ha una forma rettangolare di **m 5,00 x m 3,30 = 16,50 mq**. Al piano di calpestio della cappella, rialzato di circa 60 cm rispetto al piano del camminamento, si accede salendo direttamente sulla soglia d'ingresso posta alla base del portale d'ingresso. L'altezza della cappella che presenta una copertura a due falde è, al colmo, di circa m. 4.90. La cappella funeraria accoglie n. 15 loculi posizionati longitudinalmente.

Le pareti sono parzialmente intonacate e lasciano dunque intravedere la struttura costruttiva del manufatto realizzato totalmente in muratura piena legato da un impasto di cemento, così come si usava ai tempi della sua realizzazione.

la copertura, a vista, è realizzata con struttura portante lignea ormai in pessime condizioni, sormontata da lastre in ondulate bituminose. tutto il sistema di copertura è ormai fatiscente e si denota la regolare infiltrazione di acqua che ha peggiorato nel tempo anche la parte sottostante interna di tutta la cappella.



Geom. Alessio Carnevale Miino  
Geom. Marco Ferrando  
Geom. Andrea Zatti

PERITO: geom. FERRANDO MARCO

Via Buoizzi n.86

Casale Monferrato tel. 0142/74249 - cell. 339.4833915

e-mail: info@studiomodum.it

pec: marco.ferrando1@geopec.it

Anche la parte esterna presenta lesioni sui prospetti ed evidenti ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni di acqua.

Sul lato posteriore, l'edicola funeraria risulta appoggiata sul muro di delimitazione del Cimitero Comunale.

### **2.5 – CARATTERISTICHE DI RIFINITURA E MATERIALI DI COSTRUZIONE:**

**Struttura:** in muratura piena, intonacata nella parte esterna ed interna.

**Esterni:** basamento, portale intonacato e soglia posta a circa 60 cm dal livello di camminamento, lesene sugli spigoli e cornice sormontante tutto l'edificio;

**Interni:** pareti e soffitto a volta intonacate e presenza di n. 15 loculi disposti su n. tre file.

**Copertura:** struttura lignea sormontata da lastre ondulate bituminose con sottostante solaio a volta in mattoni;

**Pavimentazione:** internamente pavimentazione in cemento.

**Infissi:** unico infisso d'ingresso realizzato in vetro con antistante cancelletto in ferro.

**Stato di conservazione:** Considerando una scala di valori di cinque categorie: buono - discreto - sufficiente - cattivo - pessimo, lo stato di conservazione della cappella può considerarsi pessimo. In particolare il tetto risulta in pessime condizioni.

**Stato di fatto e vincoli:** come si evince dalla documentazione fotografica, la cappella oggetto di stima non ha avuto nel tempo una manutenzione costante: pertanto ad oggi le finiture ed in generale la struttura richiedono interventi di manutenzione e restauro al fine di renderla utilizzabile. In caso di restauro e ristrutturazione e' pertanto necessario intervenire radicalmente sia per quanto concerne l'esterno (copertura, elementi decorativi) sia per la parte interna (intonaci mancanti, pavimentazione).

## **3- CRITERI DI STIMA E LORO CONSISTENZE**

### **3.1 - SCOPO DELLA STIMA:**

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

Al valore dell'immobile andrà aggiunto il prezzo, per la concessione del diritto d'uso di aree per la costruzione edicole funerarie, che per lo specifico caso potrebbe essere fissato in €. 640,00/mq.

### **3.2 – 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, capi mastro, decoratori e stuccatori, ecc.) rapportato agli attuali costi.

Sulla base delle considerazioni espone in precedenza, si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante il procedimento del costo di riproduzione deprezzato. Si specifica che con tale metodo si perviene al valore di mercato dell'immobile determinando il più probabile valore di mercato a nuovo quale somma di tutti i costi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza.

Si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

$$VM = CA + CC - \Delta$$

Dove:

CA = costo area;

CC = costo di costruzione;

$\Delta$  = deprezzamento.

## 4. STIMA DEL BENE

### 4.1 - COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è indispensabile determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione.

A questo proposito è assunto come costo di costruzione, il risultato del prodotto ottenuto tra la superficie ed il costo al metro quadro di costruzione dell'edificio stesso.

Tale costo di costruzione è stato ricavato facendo riferimento ai prezzi medi applicati dall'impresa della zona, al prezzario dei lavori edili della Regione Piemonte, confortato dall'esperienza personale su valori di costruzione applicati ad interventi simili o comunque confrontabili.

Pertanto, si attribuisce un valore di costo di costruzione comprensivo di utili di impresa e spese generali pari a € **2.800,00/mq**.

Per la determinazione delle spese tecniche, lo scrivente ritiene di applicare un'ulteriore aumento pari al 10% del costo di costruzione

$$\mathbf{\text{€ } 2.800,00 + 10\% = \text{€ } 3.080,00}$$

La superficie dell'edicola funeraria è stata calcolata da rilievo metrico in loco (Lungh. 5,00 m x Largh. 3,30 m) in mq. 16,50.

Per cui:

$$\mathbf{\text{€ } 3.080,00 \times \text{mq. } 16,50 = \text{€ } 50.820,00 \text{ (CC)}}$$



Geom. Alessio Carnevale Miino  
Geom. Marco Ferrando  
Geom. Andrea Zatti

PERITO: geom. FERRANDO MARCO

Via Buoizzi n.86  
Casale Monferrato tel. 0142/74249 - cell. 339.4833915  
e-mail: info@studiodum.it  
pec: marco.ferrando1@geopec.it

#### **4.2 - ANALISI DEI COSTI DI COSTRUZIONE**

Lo scrivente analizzato l'immobile nelle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nella tabella seguente indica le opere edili necessarie per la costruzione a nuovo dell'edificio in oggetto, suddividendole in opere strutturali, finiture ed impianti. A tali categorie sarà applicato un deprezzamento in percentuale.

**TABELLA 1 - Opere edili necessarie per la costruzione**

PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE		INCIDENZA PER CATEGORIA DI OPERA			
descrizione opere	incidenza	Strutture di impianto	Finitura di impianto	Finitura di nuovo impianto	Costo da computo
impianti di cantiere e scavi	6,83%	6,83%			3.475,00 €
copertura e lattonerie	5,17%	5,17%			2.630,00 €
murature portanti	47,12%	47,12%			23.920,00 €
vespai e massetti	3,87%	3,87%			1.970,00 €
serramenti esterni	9,83%			9,83%	5.000,00 €
Loculi prefabbricati	16,72%		16,72%		8.500,00 €
pavimenti e rivestimenti	2,79%		2,79%		1.420,00 €
opere in pietra o marmo	6,15%		6,15%		3.130,00 €
opere in ferro	1,52%			1,52%	775,00 €
	<b>100,00%</b>	<b>62,99%</b>	<b>25,66%</b>	<b>11,35%</b>	<b>50.820,00 €</b>

**TABELLA 2 - Vita utile e incidenza delle diverse componenti**

	STRUTTURE di impianto	FINITURA d'impianto	FIMITURE di nuovo impianto
VITA UTILE	130 anni	30 anni	30 anni
INCIDENZA	62.99 %	25.66 %	11,35 %
VALORE IN EURO	31.995,00 €	13.050,00 €	5.775,00 €

#### **4.3 - DEPREZZAMENTI**

Il deprezzamento dovuto all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza è stato così determinato:

Totale Valore del deprezzamento:

struttura di impianto                    -75% €. 23.996,25  
finitura di impianto                    -100% €. 13.050,00  
finitura di nuovo impianto            -33% €. 1.925,00

**TOTALE                    €. 38.971,25 (A)**



Geom. Alessio Carnevale Miino  
Geom. Marco Ferrando  
Geom. Andrea Zatti

PERITO: geom. FERRANDO MARCO  
Via Buozzi n.86  
Casale Monferrato tel. 0142/74249 - cell. 339.4833915  
e-mail: info@studiomodum.it  
pec: marco.ferrando1@geopec.it

**PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO DELLA CAPPELLA È COSÌ**  
**DETERMINATO:**

Costo di costruzione a nuovo:

- Superficie cappella x Costo costruzione 16,50 mq x € 3.080,00 = € **50.820,00**
- Deprezzamento vetustà, con giudizio di conservazione (TABELLA2): pessimo. = € **38.971,25**

Da cui:

Valore cappella da incrementare = Costo di costruzione – Vetustà € 50.820,00 - € 38.971,25 = € **11.848,75**

**Valore immobile arrotondato = € 11.800,00**

Tariffa per concessione area = 16,50 mq x 640,00 € = 10.560,00 €

Valore totale della cappella = € 11.800,00 + € 10.560,00 = € 22.360,00

**Valore immobile arrotondato = € 22.400,00**

A questo valore dell'immobile occorre inoltre detrarre il valore delle operazioni di estumulazione e sistemazione delle **n.9 salme presenti**.

Da analisi di mercato effettuate presso i professionisti del settore è stato stimato un costo di:

- estumulazione di salme riducibili € 900,00 per salma
- estumulazione di salme non riducibili € 1.200,00 per salma

Vista l'impossibilità di conoscere al momento della redazione della perizia lo stato della salma viene considerato un prezzo medio di € 1.050,00 per salma

Inoltre devono essere anche considerati i diritti Comunale di estumulazione che si attestano a € 50,00 per salma

**Valore complessivo da porre a base d'asta**

€ 22.400,00 – costo estumulazione € 9.450,00 – diritti comunali estumulazione € 450,00 = € **12.500,00**

**Valore di Stima € 12.500,00**

## 5- CONCLUSIONI

Il valore economico applicabile al manufatto in oggetto, alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in €. 12.500,00 comprensiva della tariffa per la concessione d'uso del suolo.

-----

Lo scrivente perito ritiene, con la presente relazione che si compone di **n.9 pagine** dattiloscritte e da n. 1 allegato, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della committenza per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Casale Monferrato, li 12/09/2022

Firma del Perito  
(Geom. Marco Ferrando)



**ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica;

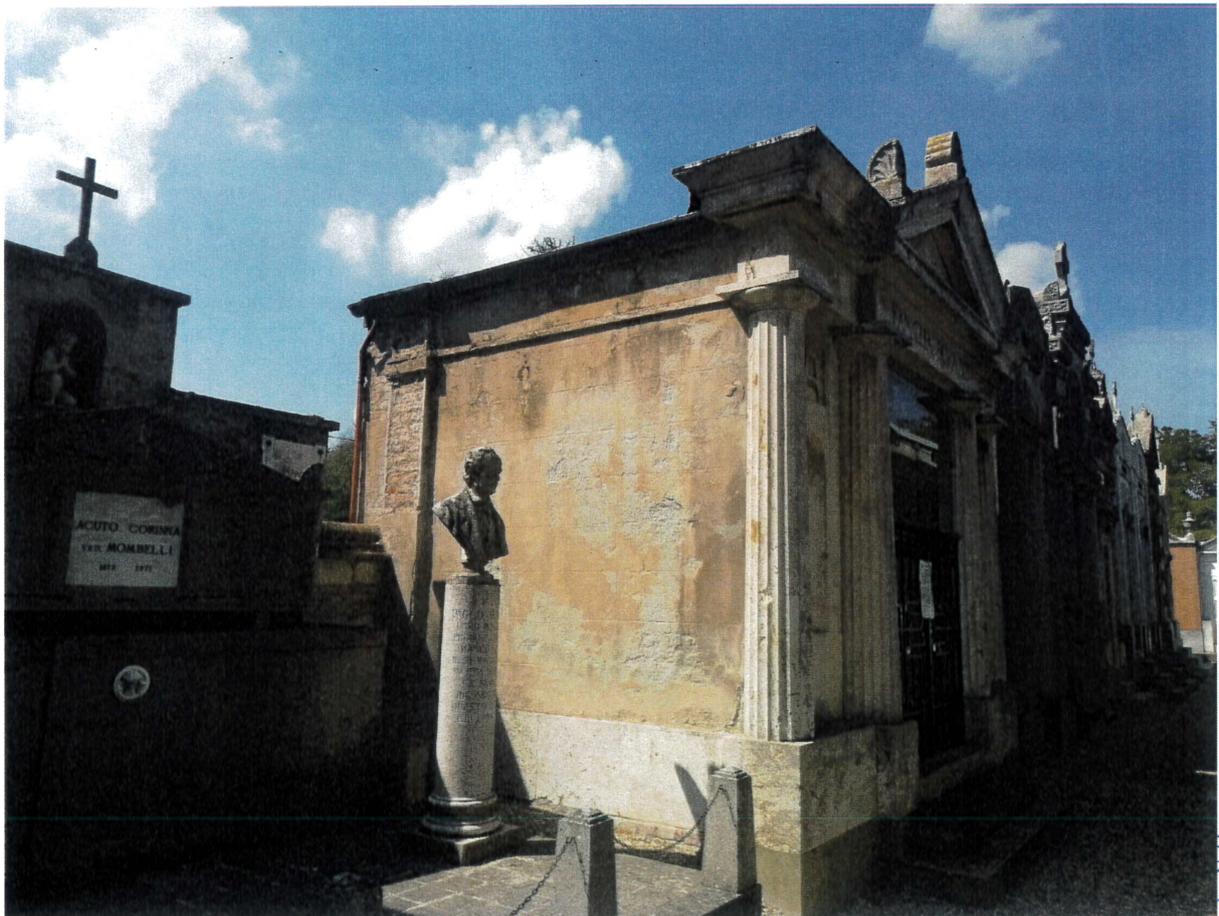
**MöduM**

GEOMETRI ASSOCIATI

Geom. Alessio Carnevale Miino  
Geom. Marco Ferrando  
Geom. Andrea Zatti

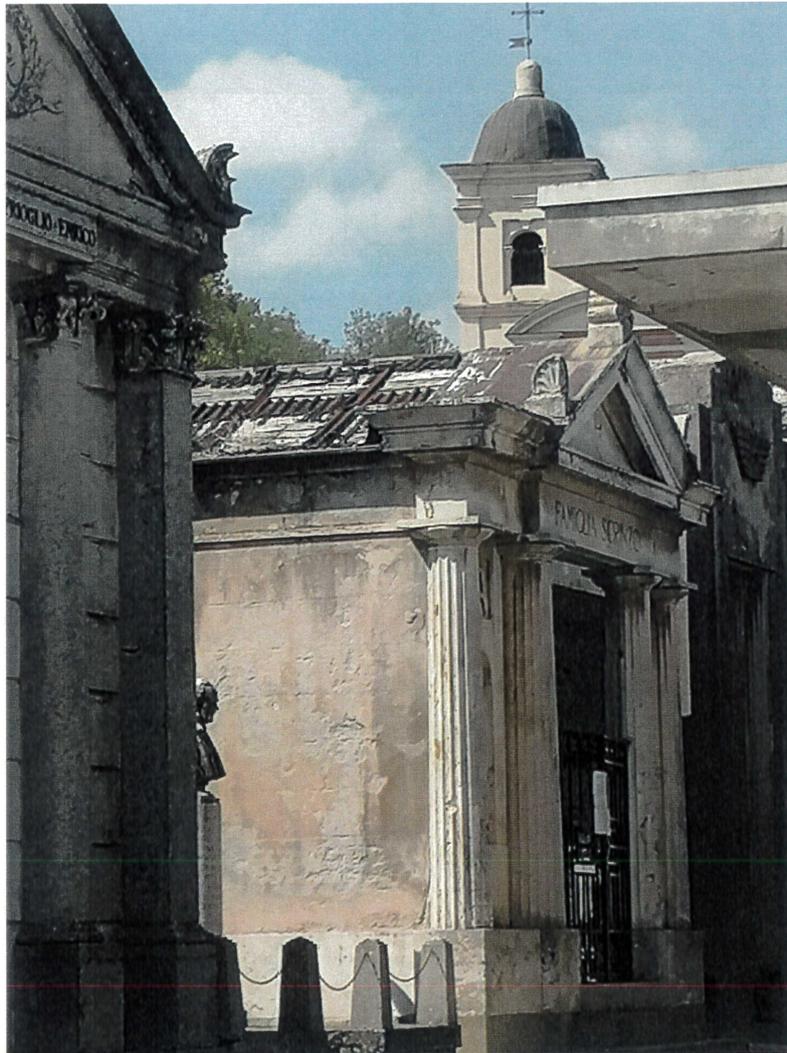
**ALLEGATO 1  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





Casale M. d. A. e Circoridano  
Com  
Ferrando  
Mareo  
0.676  
Cimitero del Ge





di Casale M. e C.  
Geom.  
Ferrando  
Mico  
A. 676  
Corte