

# RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA DELLA TOMBA DI  
FAMIGLIA CARDOLI-VALLE  
SITA NEL CIMITERO DI ARMENO



---

TECNICO INCARICO: ROBERTO CUSINATO ARCHITETTO

## **PREMESSA**

La presente relazione riguarda la valutazione tomba di famiglia “Cardoli-Valle” da affidare in concessione .

Dopo aver eseguito il sopralluogo, 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 per la concessione dell'immobile in oggetto.

## **BREVI STORICI CENNI DELL'IMPIANTO CIMITERIALE**

L'area cimiteriale del capoluogo sita a sud-est del centro abitato è posta in prossimità della chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta, esterna al nucleo storico dell'abitato e posta ai margini dell'espansione edilizia più recente.

Risulta accessibile da un viale pedonale, percorribile con mezzi di servizio, che parte in leggera discesa dal sagrato della chiesa.

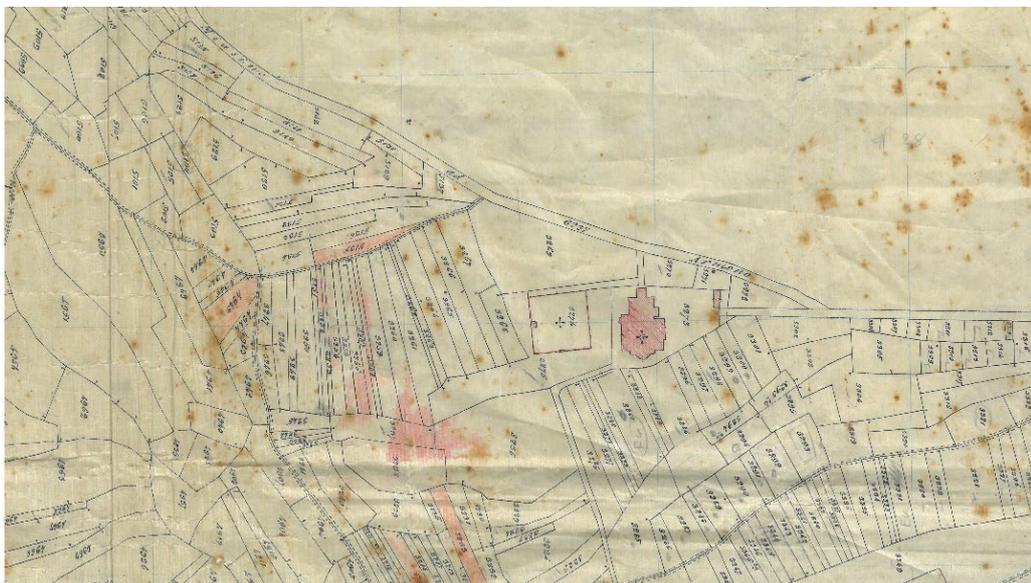
L'impianto cimiteriale si sviluppa su tre recinti che presentano modeste differenze di quote tra di loro. Attualmente è il risultato di una serie di interventi di ampliamento sul lato est del nucleo originario, a pianta rettangolare, risalente all'anno 1833 caratterizzato sul perimetro da alcune cappelle con finiture di buona qualità e di interesse architettonico risalenti all'ottocento e ai primi decenni del novecento.

I successivi ampliamenti sono stati eseguiti nel 1900 che hanno previsto oltre la realizzazione di tombe di famiglia, la realizzazione della camera mortuaria e dell'ossario.

Nel 1937 fu eseguito ampliamento perimetrale con una larghezza di 15 m per permettere di realizzare ai privati nuove tombe. Nel 1973 fu eseguito l'ultimo ampliamento.

L'impianto è accessibile attraverso due cancelli: uno posto al livello più alto, più prossimo alla chiesa e corrispondente alla parte più antica del cimitero, l'altro posto invece al livello più basso nella parte di ampliamento più recente della struttura.

Inoltre è in uso inoltre un accesso, tramite una scala in muratura, sul lato opposto all'ingresso principale da un sentiero pedonale che proviene dalla parte est dell'abitato.



Individuazione dell'impianto originario su mappa Rabbin

## **EPOCA DI COSTRUZIONE DELLA TOMBA E CONSISTENZA**

La tomba di famiglia è situata nella parte storica, addossata al muro perimetrale dell'ala Ovest delimitata ai lati da monumenti funebri.

La costruzione della tomba è risalente all'anno 1877 in memoria dei defunti "Cardoli e Valle".

L'area in concessione corrisponde alla superficie rettangolare di 3,10 x 3,05 m. per una superficie complessiva di 9,45 mq.

In superficie il monumento funebre che rappresenta l'elemento architettonico d'identificazione della sepoltura, presenta un disegno semplice dalle linee geometriche ben definite ed è caratterizzato da cordoli perimetrali della larghezza di circa 2,60 m. e di profondità di circa 2,30 m. in marmo di color scuro a finitura lucida con lastra orizzontale di chiusura avente forma rettangolare delle dimensioni di circa 2,20 x 1,30 m. sempre nel medesimo materiale e finitura.

Sulla lastra di chiusura sono visibili le iscrizioni dedicate ai defunti.

La rimanente parte dell'area in concessione è in terra.

Sulla porzione del muro di cinta immediatamente a tergo della tomba ipogea sono fissate due distinte lapide in marmo bianco in memoria dei defunti Cardoli risalenti agli anni 1877 e 1893.

In posizione centrale rispetto alle due lapidi come elemento caratterizzante è posizionata una vistosa croce celtica (che può essere detta anche irlandese) in marmo di color scuro a finitura lucida.

Nel contesto dell'epoca in cui è stata realizzata la tomba, la croce era un elemento consono con lo stile eclettico in voga a quel tempo, stile che amava prendere elementi di varie epoche e varie zone specialmente nell'edilizia funeraria.

Non è stato possibile procedere allo apertura e rimozione della lastre della tomba e per tanto non si può risalire al numero di salme inumate in cui l'ultima sepoltura è avvenuta probabilmente nell'anno 1916 come riportato dalle epigrafi poste sulla lastra tombale.

Inoltre si ritiene tratti di inumazione in terra, senza pareti interrate ad delimitare uno specifico vano.

Lo stato di conservazione tomba può considerarsi complessivamente mediocre e come si evince dalla documentazione fotografica, la tomba oggetto di stima non ha avuto nel tempo una manutenzione costante.

## **CRITERI DI STIMA**

Con riferimento ai criteri generali di stima si procederà ad introdurre dei parametri di carattere analitico, su cui poi si procederà ad una valutazione finale di carattere sintetico, che tenga conto di tutte le precedenti caratteristiche analizzate alla luce della particolarità del manufatto che possiede appunto un carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori del mercato dell'edilizia corrente.

Un primo dato analitico certo cui fare riferimento e da cui non si può prescindere sono le tariffe di concessione delle aree per costruzione da parte dei privati di tombe di famiglie e sepolture vigenti nel Comune che è pari a € 400,00 euro al mq.

Tale valore andrà incrementato del plusvalore determinato dal pregio ambientale per la posizione della cappella sita all'interno della parte storica del cimitero e il buon inserimento

nel contesto, per tanto si ritiene di fissare l'incremento per pregio ambientale nella misura del 10%;

### **VALUTAZIONI**

Nello specifico, in considerazione dello stato di fatto sopra descritto, l'area in concessione è pertanto qui di seguito determinato secondo la metodologia analitica del valore dell'area applicando gli incrementi sopra riscontrati:

Superficie area in concessione: 9,45 mq x 400,00 €/mq = 3.780,00 €

Incremento per pregio ambientale: 378,00€ x10% = 378,00 €

Pertanto alla luce di tutte le superiori valutazioni e considerazioni l'attuale valore della tomba può verosimilmente stimarsi in € 4.158,00 (3.780,00 + 378,00).

### **CONCLUSIONI**

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che il valore da porre a base d'asta per l'area in concessione è pari a 4.158/00 €.

Armeno, 10/01/2024

Arch. Roberto Cusinato

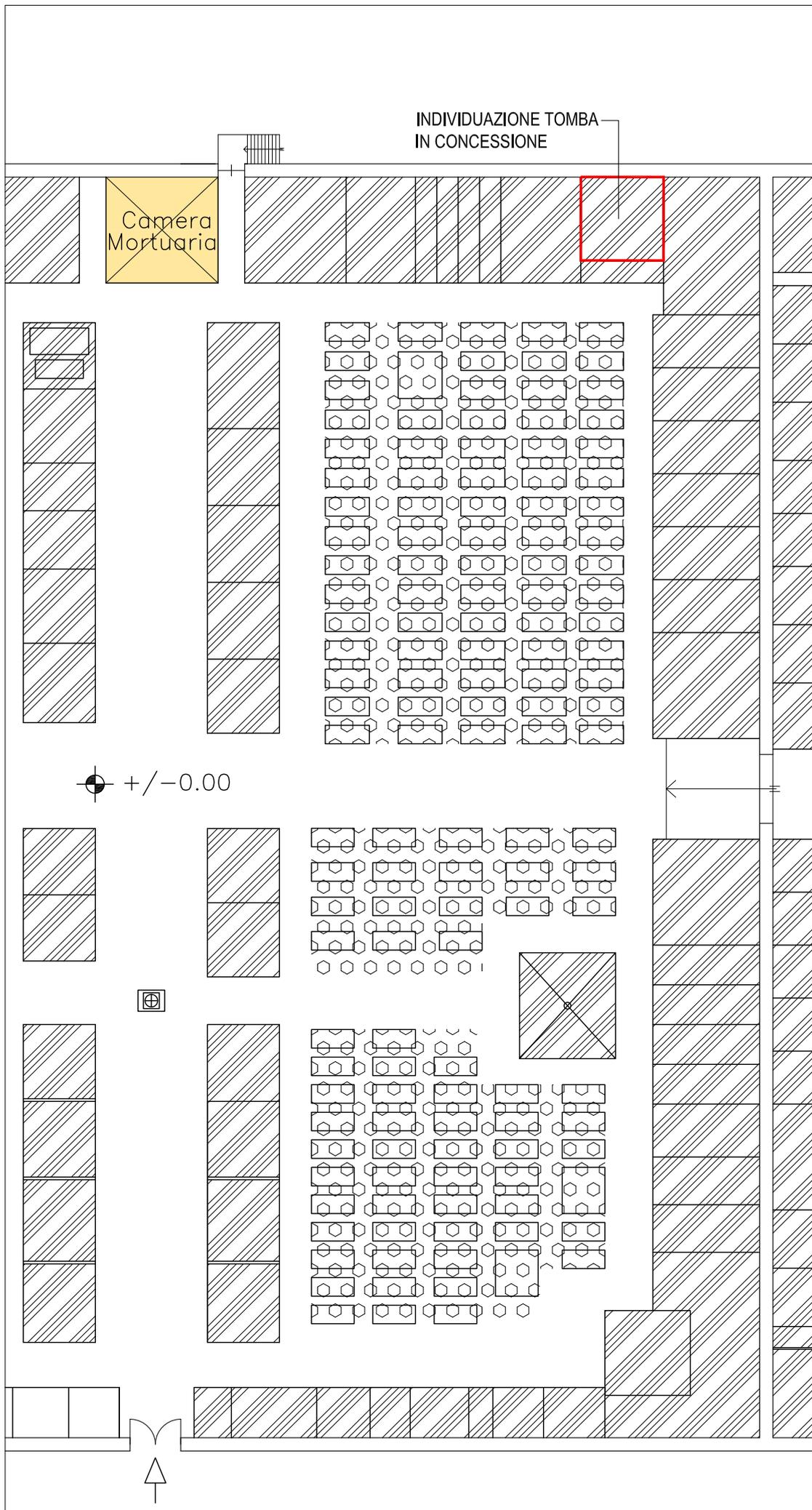


Allegati:

- Individuazione dell'impianto cimiteriale su foto area;
- Stralcio della Tav. n. 2 del P.R.C. con individuazione della Tomba;
- Area in Concessione;
- Documentazione Fotografica.



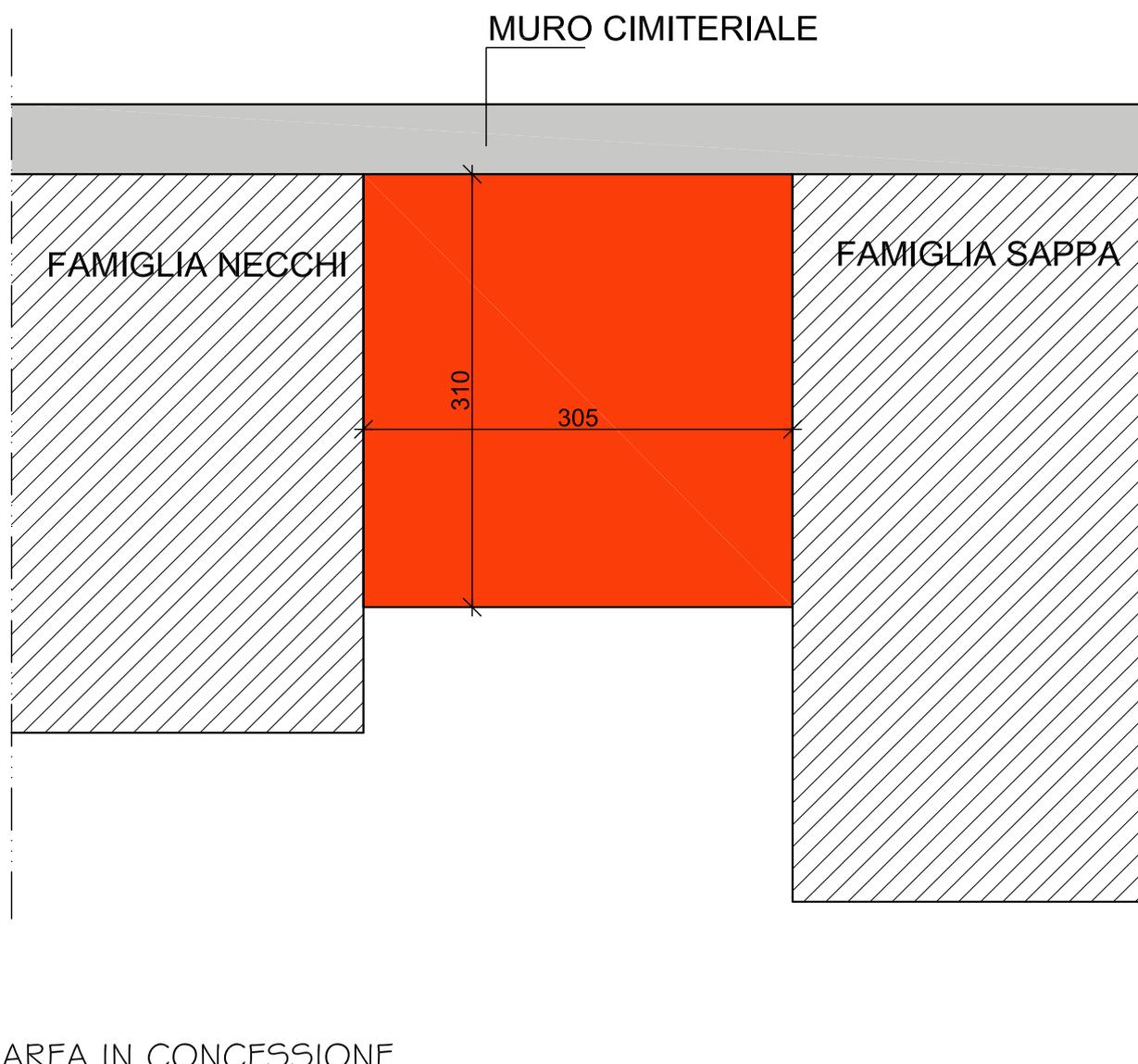
Individuazione impianto cimiteriale e della tomba "Cardoli-Valle" su foto area



STRALCIO DELLA TAV. 2 DEL PRC DI ARMENO

# TOMBA CARDOLI-VALLE

AREA IN CONCESSIONE



AREA IN CONCESSIONE



3,10 x 3,05 m = 9,45 mq

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





