



Unione dei Comuni lombarda  
Almè e Villa d'Almè  
Provincia di Bergamo

Servizio Tecnico  
035.63.70.44  
tecnico@unionealmevilladalme.it

# RELAZIONE DI STIMA PER TOMBE DI FAMIGLIA SITUATE ALL'INTERNO DEL CIMITERO INTERCOMUNALE DI ALMÈ E VILLA D'ALMÈ

**Sede legale**  
presso Comune di Villa d'Almè  
Via S. Locatelli Milesi 16  
24018 Villa d'Almè (Bg)  
0356321111

**Sede amministrativa**  
presso Comune di Almè  
Via G. Marconi 12  
24011 Almè (Bg)  
035637044

info@unionealmevilladalme.it  
unione.almevilladalme@pec.regione.lombardia.it  
www.unionealmevilladalme.it  
Cod. Fisc. 95133730168 e Part. IVA 03216170161

## PREMESSA

La presente relazione riguarda la valutazione di alcune tombe interrato di proprietà dell'Unione dei Comuni Lombarda Almè e Villa d'Almè poste nel cimitero intercomunale sito in via Roma ad Almè, allo scopo di renderle disponibili per l'affidamento in concessione per un periodo di 30 anni, eventualmente rinnovabile per altri 30, per il loro riuso.

La valutazione di un manufatto monumentale, 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.

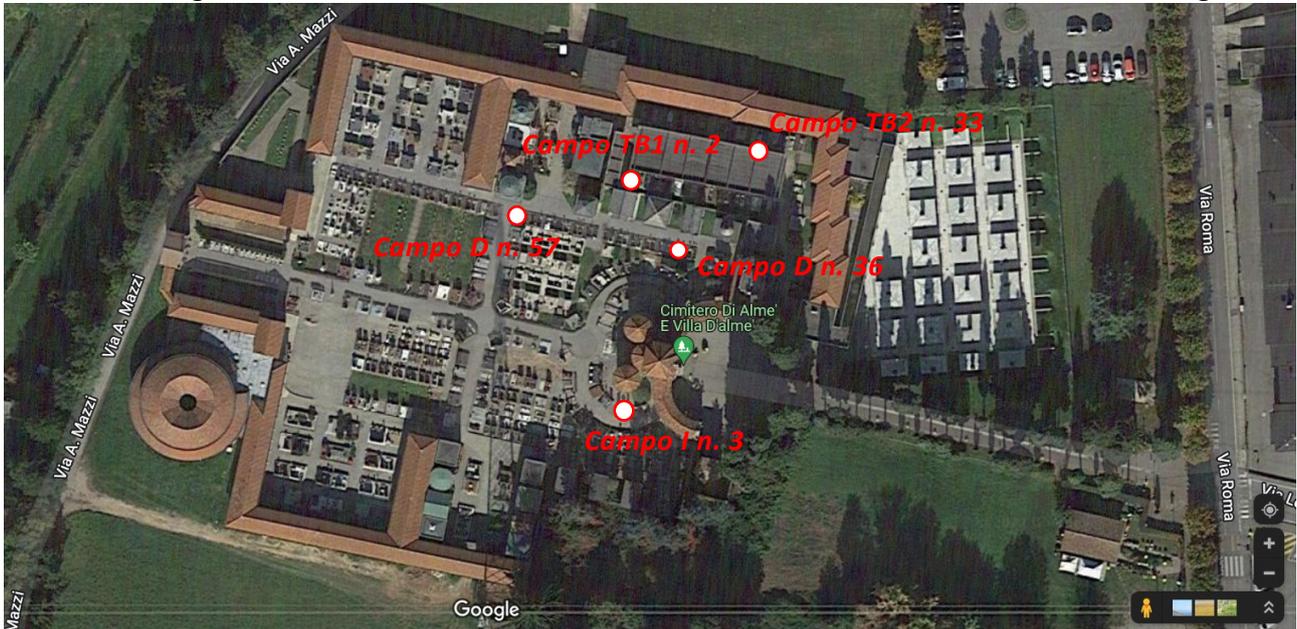
Pertanto, al fine di procedere ad una corretta valutazione la stima sarà effettuata tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene alla luce della specificità che gli deriva e che lo pone al di fuori del mercato utilitaristico delle compravendite.

In particolare, sono oggetto di stima:

- 1) Tomba a due posti situata nel **campo D al n. 36**;
- 2) Tomba a due posti situata nel **campo D al n. 57**;
- 3) Tomba a due posti situata nel **campo TB2 al n. 2**;
- 4) Tomba a due posti situata nel **campo TB2 al n. 33**;
- 5) Tomba a sei posti situata nel **campo I al n. 3**;

## UBICAZIONE DEI BENI

Le tombe in argomento sono individuate nell'area cimiteriale come indicato nell'ortofoto seguente.



## SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è determinare il più probabile valore dei manufatti alla luce delle specifiche particolarità degli stessi e del loro carattere voluttuario, che li colloca al di fuori dal mercato

dell'edilizia corrente. Al valore di ciascun manufatto andrà aggiunto il prezzo, non soggetto a rialzo, per la concessione del diritto d'uso di aree per la costruzione di tombe di famiglia.

## **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 di ciascun manufatto.

Tra i primi dati analitici considerati vi è il costo di costruzione ipotizzabile a nuovo per un manufatto analogo a cui detrarre la vetustà del manufatto.

Ulteriore 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.

Il valore così determinato dovrà essere incrementato del plusvalore determinato dai pregi storici artistici ed ambientali di ogni immobile.

A questi valori si dovranno detrarre il valore delle operazioni di estumulazione e sistemazione delle eventuali salme presenti.

## STIMA DEGLI SPECIFICI MANUFATTI

Di seguito si riportano i valori di stima dei singoli manufatti con le dimensioni attualmente usufruite:

### 1) Tomba a due posti situata nel campo D al n. 36



Accesso calata: lunghezza 225 cm e larghezza 76 cm

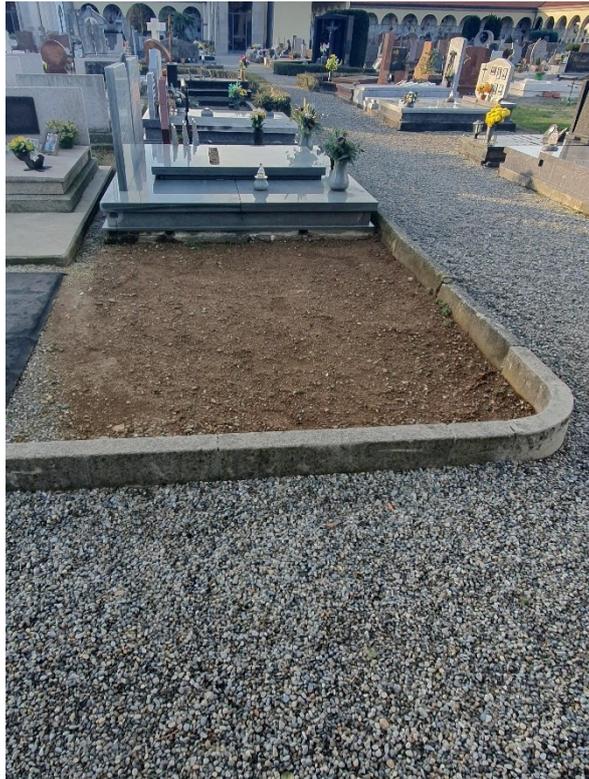
Misure loculi: lunghezza 225 cm, altezza 74 cm e profondità 90 cm;

Il monumento è collocato sopra i loculi, il futuro concessionario potrà decidere di tenere il monumento esistente o di rifarlo completamente. La calata, in comune con un altro manufatto, è protetta con una lastra catramata ed avviene tramite lo spostamento di lastre prefabbricate.

Importo canone concessione dell'area per anni 30 non soggetto a rialzo	<b>€ 3.000,00=</b>
Costo di costruzione, considerato il complessivo sviluppo volumetrico del manufatto, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in € 6.500,00= a corpo a cui detrarre il 30% per la vetustà si ottiene un valore del manufatto pari a € 4.550,00= a cui vanno aggiunti € 550,00= a corpo per il valore del monumento esistente	<b>€ 5.100,00=</b>
Il manufatto non presenta pregi storici	<b>€ 0,00=</b>
Non sono necessarie estumulazione	<b>€ 0,00=</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 8.100,00=</b>

Pertanto, il valore da porre a base d'asta pari a **€ 5.100,00=** per la concessione del manufatto, oltre al canone di **€ 3.000,00=** (non soggetto a rialzo) per la concessione d'uso del suolo, per un totale di **€ 8.100,00=** è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione.

2) **Tomba a due posti situata nel campo D al n. 57**



Accesso calata: non esistente

Misure loculi: non esistente

Il manufatto esistente non risulta avere dimensioni a norma di legge e pertanto è stato ricoperto da un leggero strato di terra. Il nuovo concessionario dovrà demolire il manufatto esistente e posizionare un nuovo manufatto a norma di legge.

Importo canone concessione dell'area per anni 30 non soggetto a rialzo	€ 3.000,00=
Costo di demolizione del manufatto esistente che rimane a totale carico del nuovo concessionario.	Non quantificabile
Monumento non presente	€ 0,00=
Non sono necessarie estumulazione	€ 0,00=
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 3.000,00=</b>

Pertanto, il valore da porre a base d'asta pari a **€ 0,00=** non essendoci un manufatto a norma, oltre al canone di **€ 3.000,00=** (non soggetto a rialzo) per la concessione d'uso del suolo, per un totale di **€ 3.000,00=** è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione.

**3) Tomba a due posti situata nel campo TB1 al n. 2**



Accesso calata: lunghezza 225 cm e larghezza 76 cm

Misure loculi: lunghezza 225 cm, altezza 74 cm e profondità 90 cm;

Il monumento è collocato sopra i loculi, il futuro concessionario potrà decidere di tenere il monumento esistente o di rifarlo completamente. La calata, in comune con un altro manufatto, è protetta con una lastra catramata ed avviene tramite lo spostamento di lastre prefabbricate.

Importo canone concessione dell'area per anni 30 non soggetto a rialzo	<b>€ 3.000,00=</b>
Costo di costruzione, considerato il complessivo sviluppo volumetrico del manufatto, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in € 6.500,00= a corpo a cui detrarre il 30% per la vetustà si ottiene un valore del manufatto pari a € 4.550,00= a cui vanno aggiunti € 650,00= a corpo per il valore del monumento esistente	<b>€ 5.200,00=</b>
Il manufatto non presenta pregi storici	<b>€ 0,00=</b>
Non sono necessarie estumulazione	<b>€ 0,00=</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 8.200,00=</b>

Pertanto, il valore da porre a base d'asta pari a **€ 5.200,00=** per la concessione del manufatto, oltre al canone di **€ 3.000,00=** (non soggetto a rialzo) per la concessione d'uso del suolo, per un totale di **€ 8.200,00=** è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione.

**4) Tomba a due posti situata nel campo TB2 al n. 33**



Accesso calata: lunghezza 225 cm e larghezza 76 cm

Misure loculi: lunghezza 225 cm, altezza 74 cm e profondità 90 cm;

Il monumento è collocato sopra i loculi, il futuro concessionario potrà decidere di tenere il monumento esistente o di rifarlo completamente. La calata, in comune con un altro manufatto, è protetta con una lastra catramata ed avviene tramite lo spostamento di lastre prefabbricate.

Importo canone concessione dell'area per anni 30 non soggetto a rialzo	<b>€ 3.000,00=</b>
Costo di costruzione, considerato il complessivo sviluppo volumetrico del manufatto, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in € 6.500,00= a corpo a cui detrarre il 30% per la vetustà si ottiene un valore del manufatto pari a € 4.550,00= a cui vanno aggiunti € 750,00= a corpo per il valore del monumento esistente	<b>€ 5.300,00=</b>
Il manufatto non presenta pregi storici	<b>€ 0,00=</b>
Non sono necessarie estumulazione	<b>€ 0,00=</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 8.300,00=</b>

Pertanto, il valore da porre a base d'asta pari a **€ 5.300,00=** per la concessione del manufatto, oltre al canone di **€ 3.000,00=** (non soggetto a rialzo) per la concessione d'uso del suolo, per un totale di **€ 8.300,00=** è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione.

**5) Tomba a sei posti situata nel campo I al n. 3**



Accesso calata: lunghezza 130 cm e larghezza 80 cm  
Misura calata: lunghezza 208 cm e larghezza 95 cm  
Misure loculi: lunghezza 208 cm, altezza 63 cm e profondità 69 cm;

Le dimensioni interne dei loculi sono leggermente più piccole di altri manufatti. Il monumento non è a norma in quanto lo spazio libero per la calata è solo di 130 cm di lunghezza. Sulle testate sono incisi i nomi dei precedenti defunti. Alla luce di quanto riportato il monumento andrà rimosso dal futuro concessionario e rifatto totalmente.

Importo canone concessione dell'area per anni 30 non soggetto a rialzo	<b>€ 7.350,00=</b>
Costo di costruzione, considerato il complessivo sviluppo volumetrico del manufatto, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in € 16.500,00= a corpo a cui detrarre il 40% per la vetustà ed un ulteriore 10% per le dimensioni dei loculi, si ottiene un valore del manufatto pari a € 8.910,00= a cui vanno sottratti € 500,00= a corpo per la rimozione del monumento esistente	<b>€ 8.410,00=</b>
Il manufatto non presenta pregi storici	<b>€ 0,00=</b>
Non sono necessarie estumulazione	<b>€ 0,00=</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 15.760,00=</b>

Pertanto, il valore da porre a base d'asta pari a **€ 8.410,00=** per la concessione del manufatto, oltre al canone di **€ 7.350,00=** (non soggetto a rialzo) per la concessione d'uso del suolo, per un totale di **€ 15.760,00=** è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione.

Il Responsabile servizio Tecnico  
**Casati Geom. Roberto**

Documento originale sottoscritto mediante firma digitale e conservato agli atti dell'Unione dei Comuni lombarda Almè e Villa d'Almè in conformità alle vigenti disposizioni D.Lgs. 82/2005 e disposizioni attuative.