



COMUNE DI MESSINA  
Dipartimento Servizi Ambientali  
Servizio Cimiteri

Relazione di stima di una cappella funeraria Famiglia “ Vinci” all'interno del Gran Camposanto Monumentale di Messina

**Premesse e criteri generali di valutazione:** la valutazione di una cappella e/o edicola funeraria storica, per le proprie caratteristiche intrinseche e funzionali, rientra 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 valori correnti di mercato ed impone una stima attenta e particolare, che esula dal rapporto derivante da un ipotetico reddito esplicito, in quanto il carattere voluttuario è riferibile al soddisfacimento di un piacere di chi lo possiede e ad una rappresentatività esterna di censo ed agiatezza economica, piuttosto che ad un vero e proprio investimento.

Ciò ha ancor maggior valore nel caso specifico di cappelle funerarie, poichè nel corso dei secoli è sempre esistita una tendenza dell'uomo di autorappresentarsi in morte con continuità rispetto al ruolo ed al censo occupato in vita.

Sin dalla preistoria attraverso le piramidi egizie, i mausolei romani, e via via fino ai nostri giorni, l'architettura funeraria, decisamente voluttuaria, anche se a carattere sacrale, ha comportato la realizzazione di grandi opere a futura memoria.

Tralasciando le digressioni filosofiche, religiose ed iconografiche, nella valutazione di questi particolari edifici a carattere voluttuario intervengono spesso ulteriori parametri quali il contesto all'interno del quale sono collocati (di solito parchi o spazi a verde di notevole pregio), oltre che gli stessi pregi storici- artistici ed archeologici del manufatto.

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

### Ubicazione

La cappella gentilizia della famiglia “Vinci” meglio individuata nello stralcio planimetrico allegato alla presente, si trova all'interno del Gran Camposanto di Messina lungo la stradella di destra dell'ingresso principale.

La cappella ricade in zona A del D.D.S. 8083 del 27/11/2002, si raggiunge facilmente entrando a destra dall'ingresso principale del G. Camposanto nella zona dove si trovano i tumuli centenari e le cappelle gentilizie.  
Sul prospetto l'indicazione "VINCI"

### **Epoca di costruzione**

Agli atti in possesso del Servizio Cimiteri risulta: il contratto di concessione a Pietro e Giuseppe Vinci di Eugenio del 27/10/1947 (la concessione inizialmente data all'avvocato Pietro Spadaro fu revocata perchè lo stesso non aveva ottemperato alla clausole del contratto), e una relazione di progetto del quale rimane una tavola del prospetto.

### **Descrizione**

Si tratta di una cappella squadrata con pianta rettangolare con ingresso a cui si accede da tre gradini, rivestita in marmo e chiusa con un cancello in ferro e vetri.

L'area concessa è di forma rettangolare e misura m.4,00 di lunghezza x m3.00 di larghezza, per una superficie totale di mq.12 l'altezza fuori terra dell'edicola è pari a circa m.5,70.

La struttura è muratura di mattoni e malta cementizia e la copertura a tetto con tegole alla marsigliese ed il rivestimento esterno con lastre di travertino.

Il cancello in ferro battuto e vetri.

L'ufficio tecnico del Servizio Cimiteri non avendo agli atti in suo possesso elementi per poter rintracciare eventuali eredi, in data 30/11/2021 prot.n.36 ha provveduto a collocare sul cancello un primo avviso di manutenzione, e non avendo avuto riscontro si è proceduto iniziando l'iter di decadenza.

### **Numero e descrizione sepolture:**

La cappella ha una capienza di 12 sepolture a loculi di lungo disposti in due file laterali sovrapposti.

Le lapidi sopravvissute sono 3 in marmo bianco, sulle lapidi sono apposte le epigrafi incise di:

Pina Manzella vedova Vinci m.1951

Pietro Vinci m.1993

Eugenio Vinci m.1946

### **Pregi storici -architettonici ed ambientali**

B1) Il Gran Camposanto di Messina è il terzo cimitero monumentale italiano dopo quello di Genova e Milano, è il dodicesimo per grandezza ed è tra i più preziosi ed importanti d'Europa.

Costruito e progettato dall'ing. Leone Savoja e inaugurato nel 1872 rappresenta oggi, per la città di Messina, una delle poche testimonianze del passato sopravvissute al

terremoto del 1908, un museo a cielo aperto, uno scrigno nel quale è custodito un patrimonio di architettura, scultura e decorazione della espressione artistica messinese tra l'800 e il 900.

Concepito come un parco urbano su una collina, rispecchia il gusto romantico dell'architettura dei giardini tipicamente anglosassone ed l'amore per la natura e gli spazi aperti alla panoramicità, che si rifà anche ai contemporanei W.Morris e J.Ruskin.

La zona monumentale occupa i 2/3 dell'area cimiteriale e in essa sono dislocate le cappelle gentilizie, le tombe con busti marmorei, le sculture di artisti importanti, le steli, gli ornamenti in bronzo, le cancellate in ferro, il tutto in un sistema di percorsi e di terrazzamenti collegati da scalinate con parapetti a gradoni ornati con doppie volute e curate nel disegno e nella scelta del materiale sapientemente trattato e tagliato dagli scalpellini del tempo.

Purtroppo oggi il Cimitero versa in condizione di grave abbandono, alcuni monumenti e cappelle sono in uno stato di degrado avanzato e/o in condizioni di pericolo e tante testimonianze artistiche risalenti all'ottocento sono andate perdute.

Le cause di tale degrado sono da ricercare certamente nell'azione del tempo, nel deterioramento dei materiali, negli eventi calamitosi che si sono succeduti, ma l'abbandono e la mancata manutenzione sono dovute all'inerzia e all'indifferenza che sono i maggiori responsabili dello stato in cui versa oggi questo luogo pregevole.

Quindi altissimo è il pregio ambientale delle sepolture al suo interno e nella fattispecie per la cappella gentilizia Vinci si trova all'interno del Gran Camposanto di Messina lungo la stradella di destra dell'ingresso principale.

### **Stato di conservazione**

Considerando una scala di valori di cinque categorie:buono -discreto-sufficiente-cattivo-pessimo, lo stato complessivo della cappella può considerarsi **pessimo**

All'esterno presenta piccoli distacchi di paramento ed alcune lastre sono in procinto di distacco.

La copertura è in stato di avanzato ammaloramento tanto è che all'interno sono visibili i laterizi sbriciolati e l'intonaco di copertura distaccato.

L'interno è inagibile, con materiale finito rovinosamente sul pavimento, il fondale del portale dove si trova un piccolo altare è per tutta la lunghezza crepato e distaccato ed i mattoni scoperti e in parte disgregati.

I loculi sono per la maggior parte vuoti e si presentano anch'essi in stato di abbandono, le lapidi sopravvissute sono in marmo.

Il cancello di chiusura in ferro e vetri è in stato di avanzata ossidazione alcuni vetri sono rotti.

L'ingresso si apre in un riquadro decorato a mosaico caratterizzato da colori delicati che nella parte superiore rappresenta una scena di paesaggio campestre con riferimenti biblici e che si può considerare in stato di conservazione discreto.

L'aerazione avviene attraverso l'apertura a forma di croce praticata in facciata sopra la scritta incisa: VINCI

## 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.

A) Un primo dato analitico certo cui fare riferimento e da cui non si può prescindere sono le tariffe di concessione aree per costruzione da parte dei privati di sepolture familiari, fissate con il Regolamento di Polizia Mortuaria , approvato Consiglio Comunale n.118/C del 28/12/2012 ed aggiornate con Delibera di Giunta n.612 del 3/09/2019 che stabiliscono all'interno del Gran Camposanto i seguenti valori:

a) concessione terreni per cellari, edicole, cappelle fino a 12 mq. di superficie : 4.502,00 euro al mq. più 330,00 euro per ogni posto che verrà realizzato su dette concessioni;

b) concessione terreni per cellari, edicole, cappelle oltre a 12 mq. di superficie : 5.250,00 euro al mq. più 391,00 per ogni posto che verrà realizzato su dette concessioni.

B) Un secondo dato analitico è il costo di costruzione ipotizzabile per un siffatto edificio realizzato secondo i materiali e le tecniche costruttive dell'epoca da rapportarsi agli attuali costi materiali utilizzati rifiniture rivestimenti in pietra, marmo etc. Tale costo di costruzione considerata il complessivo sviluppo volumetrico dell'edicola funeraria epigea riferito all'area di sedime del manufatto può stimarsi sulla base di una complessiva valutazione sintetica in €/mq 6.000,00

C) Un terzo dato analitico da apportare in detrazione, è dato dalla stima del costo degli interventi di restauro e risanamento conservativo da sostenere in relazione all'attuale stato di conservazione del manufatto, precedentemente e sinteticamente individuato in **pessimo**.

Tale costo per il recupero del manufatto considerato il complessivo sviluppo volumetrico dell'edicola funeraria epigea, e la struttura semplice priva di decori e in riferimento all'area di sedime del manufatto può stimarsi sulla base di una valutazione sintetica in €/mq 3000,00

Procedendo pertanto secondo la metodologia analitica è "il costo di costruzione deprezzato", sommato al valore dell'area che determina il valore dell'edicola.

## Coefficienti di correzione

Tale valore andrà incrementato del plus valore determinato dai pregi storici artistici ed ambientali da applicarsi in percentuale sul valore precedentemente determinato, oltre all'applicazione di un coefficiente di perequazione sulla base della densità di sepoltura a metro quadrato che varierà per ogni singola cappella.

1) Di norma con riguardo alle stime di edifici a carattere voluttuario nei casi ordinari, l'incremento per pregio storico è valutato fino al 10%, per la presente cappella costruita intorno agli anni 20 del XXsec. anche se priva di elementi decorativi di

pregio, si trova in zona A dove insistono cappelle e monumenti di pregio storico, pertanto si ritiene di applicare l'incremento per pregio storico del 5%

2) Analogamente l'incremento per pregio artistico di norma è valutato fino al 20% e pertanto per la presente edicola priva di elementi decorativi artistici non si ritiene di applicare tale incremento.

3) Un discorso a parte è l'incremento per pregio ambientale da attribuire al Gran Camposanto di Messina Monumentale indicato tra i primi e più belli cimiteri storici italiani, che viene determinato nella misura del 10% ed in funzione della localizzazione dell'edicola all'interno del Gran Camposanto nel contesto ambientale poichè trattasi di posizione in zona integra a pochi passi dall'ingresso principale pertanto viene fissato nella misura del 5%.

4) Un'ulteriore ed indispensabile coefficiente da introdurre è il coefficiente di perequazione dei valori tra le diverse cappelle quale rapporto parametrato tra il numero delle sepolture che la cappella consente e la superficie della stessa.

Tale coefficiente di densità di sepoltura a mq rappresenta di fatto l'appetibilità stessa della cappella in relazione alla funzione e utilizzo, una sorta di indice di sfruttamento che varia per ogni singola cappella.

Tale coefficiente di densità ai finidi una corretta parametrizzazione analitica sarà sempre moltiplicato per un coefficiente fisso pari ad 1,5 fissato sulla base di una complessiva valutazione sintetica poichè nei fatti il coefficiente di densità è sempre inferiore all'unità.

Per la presente edicola il coefficiente di densità sarà pari a:  $n.12 \text{ sepolture} / \text{diviso} \text{ mq}.12 = 1,00$  che moltiplicato x 1,5 sarà pari a **1,50**

### **Consistenza e valutazione**

A) Tariffa di concessione area (fissate con il Regolamento di Polizia Mortuaria, approvato Consiglio Comunale n.118/C del 28/12/2012 ed aggiornate con Delibera di Giunta n.612 del 3/09/2019)

Superficie area in concessione = 12,00 mq

Numero loculi = 12

Mq 12,00 x €/mq 4502,00 = € 54.024,00

N.loculi 12 x €/loc. 330,00 = € 3.960,00

Sommano € 57.984,00

### ***B) Costo di costruzione***

Superficie edicola = 12,00 mq

Costo di costruzione €/mq 6.000,00

Mq 12,00 x €/mq 6.000,00 = € 72.000,00

C) *Costo degli interventi di restauro e risanamento conservativo*

costo di restauro €/mq 3.000

Mq12x€/mq 3.000,00 = €36.000,00

**Da cui**

Costo di costruzione – costo di restauro =€ (72000,00 – 36000,00)=**€36.000,00**

*Incremento per pregio storico 5%*

*Incremento per pregio ambientale:10% e 5%*

Quota variabile per pregio storico €36000,00x5%= **€1800,00**

Quota per cimitero monumentale €36000,00x10%= **€3600,00**

Quota variabile per localizzazione €36000,00x5%= **€1800,00**

**Valutazione**

Il valore della edicola è pertanto qui di seguito determinato secondo la metodologia analitica del costo di costruzione deprezzato, più il valore dell'area applicando gli incrementi sopra riscontrati e parametrando il tutto con il coefficiente di perequazione :

Costo area in concessione: € € 54.024,00

Costo di costruzione deprezzato e incrementato: € 36.000,00

€ 1.800,00

€ 3.600,00

€ 1.800,00

**Sommano** € 43.200,00

**Coefficiente di perequazione:1,50 x€43.200,00= € 64.800,00**

Pertanto alla luce di tutte le superiori valutazioni e considerazioni l'attuale valore della cappella può verosimilmente stimarsi in €(54.024,00+64.800,00)= **€ 118.824,00** dicono euro centodiciottomilaottocentoventiquattro/00.

Messina lì 28/06/2022

**IL PERITO TECNICO ESTIMATORE**

arch. Teresa Altamore

