

Scheda di valutazione sepolcro n. 145 nel Cimitero di Assisi

Descrizione

Trattasi di un sepolcro a ridosso del muro di cinta del Cimitero monumentale di Assisi posto sul lato sinistro rispetto all'ingresso principale.

La pavimentazione è realizzata in lastre di marmo di dimensioni variabili, con la parete in adiacenza al muro di cinta con infissa una lapide con croce in marmo, sono presenti a terra, alle due estremità due colonnine in pietra che delimitano le dimensioni congiunte con catena in ferro.

L'accesso al sepolcro è formato da una botola dalle dimensioni di cm 90x80 coperta con pietra della stessa grandezza. Le pareti del sepolcro sono in cemento e la copertura è realizzata con una volta in pietra a tutto sesto. Le dimensioni interne del sepolcro sono di cm 102x210 con un'altezza al centro della volta di cm 135.

Il sedime esterno (corte) riguardante il sepolcro, ha delle dimensioni cm 187x220.

Il sepolcro nel complesso ha uno stato di conservazione discreto ma che comunque necessita di un restauro conservativo, in quanto l'intonaco della parete è ammalorato, ed infine il marmo ha bisogno di una pulizia superficiale.

Attualmente all'interno del sepolcro sono presenti dei resti mortali:

- i nomi sulla lapide sono di Reali Aurelio e di Salmareggi Francesco e i resti mortali, anche se non identificate potrebbero essere appartenenti a queste due defunti;

Valutazione

Per ottenere una valutazione si prendono in considerazione una serie di parametri oggettivi da utilizzare e sono:

1. Area di sedime occupata dal sepolcro o dal manufatto soprastante;
2. Numero di sepolture effettuabili all'interno;
3. Stato di conservazione;
4. Ubicazione della tomba;
5. Incremento per pregio storico;
6. Incremento per particolare pregio artistico;
7. Incremento per pregio di collocazione ambientale.
8. Capacità edificatoria

I valori assunti si riferiscono a comparazioni con altre tombe esistenti all'interno del Cimitero stesso.

Per la valutazione al punto 3 (stato di conservazione):

- | | | |
|----------------|----|----------|
| 1. Mediocre | €. | 500,00 |
| 2. Sufficiente | €. | 1.000,00 |
| 3. Discreto | €. | 2.000,00 |
| 4. Buono | €. | 4.000,00 |
| 5. Ottimo | €. | 3.000,00 |
| 6. Eccellente | €. | 5.000,00 |

Per la valutazione al punto 4 (ubicazione della tomba) si applicano i seguenti parametri:

1. Discreto € 1.000,00 (Zone montane del comune Assisi)
2. Buono € 3.000,00 (Zona non monumentale di Assisi e frazioni)
3. Ottimo € 5.000,00 (Nel cimitero Monumentale di Assisi)

Per la valutazione al punto 5 (incremento per pregio storico):

Come nella norma, nelle stime di edifici di carattere voluttuario, l'incremento per "pregio storico" è valutato fino al 10%;

Per la valutazione al punto 6 (incremento per pregio artistico):

Analogamente a quanto indicato per il punto 5, l'incremento per il particolare "pregio artistico" è di norma valutato fino al 20%;

Per la valutazione al punto 7 (incremento per pregio di collocazione ambientale):

Per la posizione della tomba all'interno dell'area cimiteriale ed il buon inserimento nel contesto, si ritiene di fissare l'incremento per "pregio di collocazione ambientale" nella misura massima del 5%.

Per la valutazione al punto 8 (capacità edificatoria):

Il valore del Sepolcro denominato n°145 da impianto monumentale è pertanto di seguito determinato secondo la metodologia analitica del costo di costruzione, ipotizzando una capienza di n°5 loculi, deprezzando il costo ipotetico di restauro:

A) Costo di costruzione

Il costo di costruzione è il costo ipotizzabile per un manufatto realizzato secondo i materiali e le tecniche costruttive da rapportarsi agli attuali costi, secondo stime di mercato corrisponde a 3.000,00 euro per loculo.

Euro 3.000,00 * 5 = € **15.000,00**

B) Costo degli interventi di restauro

Il costo degli interventi di restauro e risanamento conservativo da sostenere in relazione all'attuale stato di conservazione è da portare in detrazione, visto lo stato di conservazione classificato come "mediocre" secondo stime di mercato corrisponde a 1500,00 euro per loculo

Euro 1500,00 * 5 = € **7.500,00**

Tabella riepilogativa di Valutazione

parametri	specificata	unità	tariffa	costo totale	
1	1,87	2,2	4,11	€ 770,00/mq	3 167,78 €
2	sepulture possibili		2	€ 2 000,00	4 000,00 €
3	discreto		1	€ 2 000,00	2 000,00 €
4	ubicazione		3	€ 5 000,00	5 000,00 €
somma sulla quale vanno applicati gli incrementi					14 167,78 €
5	incremento storico		2,00%		283,36 €
6	incremento artistico		2,00%		283,36 €
7	incremento ambientale		2,00%		283,36 €
8	capacità edificatoria e restauro		15000,00 €-7500,00€		7 500,00 €
Valore stimato					22 517,85 €

Conclusioni

Il valore economico applicabile al sepolcro , alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **22'500,00 €.**

28/10/2022

Il tecnico



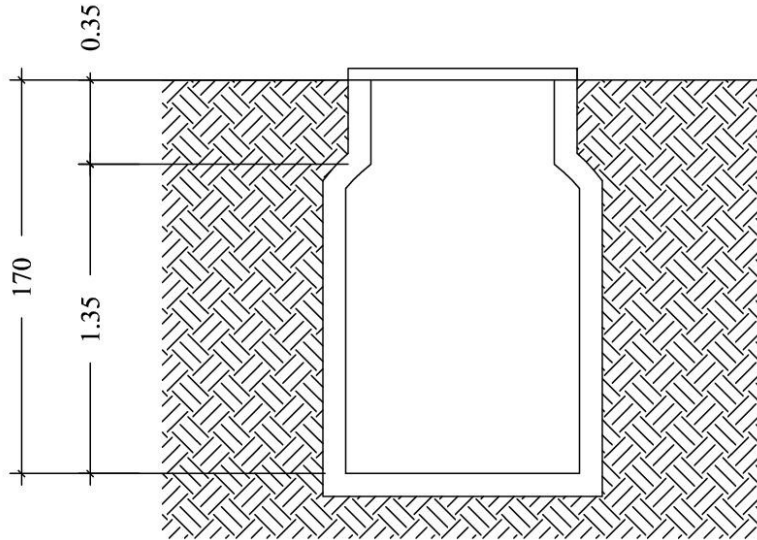
Documentazione Fotografica



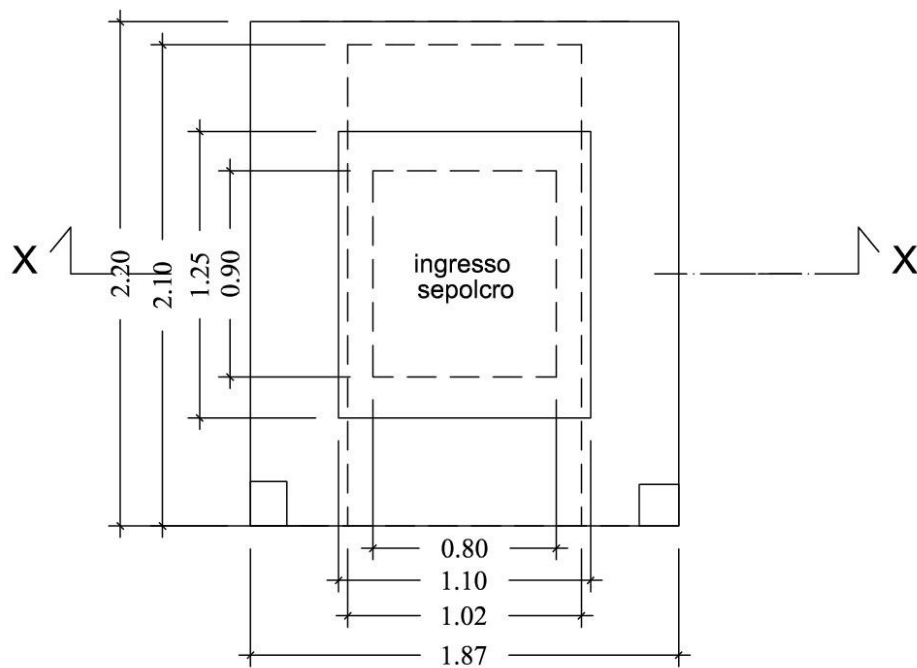


Rappresentazione Grafica

SEPOLCRO N°145



SEZIONE X-X



PIANTA

