

Scheda di valutazione sepolcro n. 14 nel Cimitero di Assisi

Descrizione

Trattasi di un sepolcro a ridosso del muro di cinta del Cimitero monumentale di Assisi posto sul lato destro 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 croce in marmo e sottostante vaso in cemento per i fiori, sono presenti alle due estremità della croce due piccole lanterne in ferro

L'accesso al sepolcro è formato da una botola dalle dimensioni di cm 73x124 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 143x218 con un'altezza al centro della volta di cm 180.

Il sedime esterno (corte) riguardante il sepolcro, ha delle dimensioni cm 182x218.

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 dove è presente la croce, ed infine il marmo ha bisogno di una pulizia superficiale.

Attualmente all'interno del sepolcro sono presenti 4 bare e una cassetta con dei resti mortali:

- la salma di Rondoni Vittorio di anni 60;
- la salma di Rondoni Sofia morta nel 1936;
- i nomi delle altre salme e resti mortali, con indicate le date di nascita e di morte non è stato possibile risalire perché le targhe di identificazione erano deteriorate;

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 parameri:

- | | | | |
|-------------|----|----------|---|
| 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°75 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

Tabella riepilogativa di Valutazione

parametri	specificata		unità	tariffa	costo totale
1	1,82	2,18	3,97	€ 770,00/mq	3 055,05 €
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					14 055,05 €
5	incremento storico		2,00%		281,10 €
6	incremento artistico		2,00%		281,10 €
7	incremento ambientale		2,00%		281,10 €
8	capacità edificatoria e restauro		15000,00	€-7500,00€	7 500,00 €
Valore stimato					22 398,36 €

Conclusioni

Il valore economico applicabile al sepolcro , alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **22'000,00 €.**

28/10/2022

Il tecnico

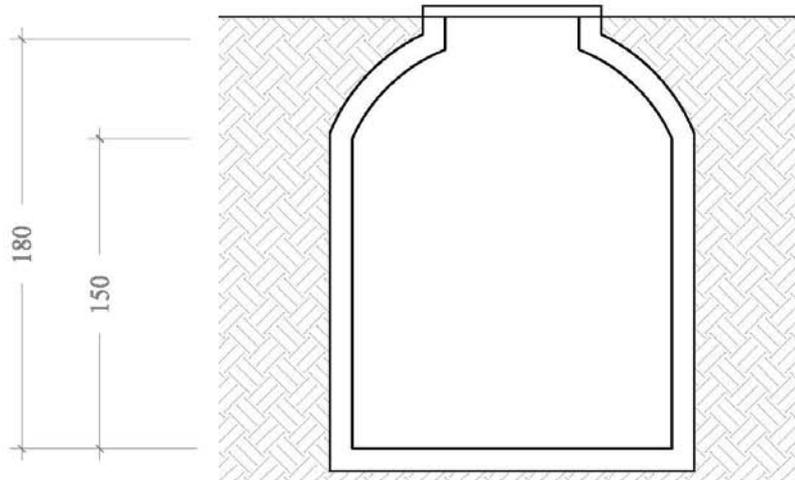


Documentazione Fotografica

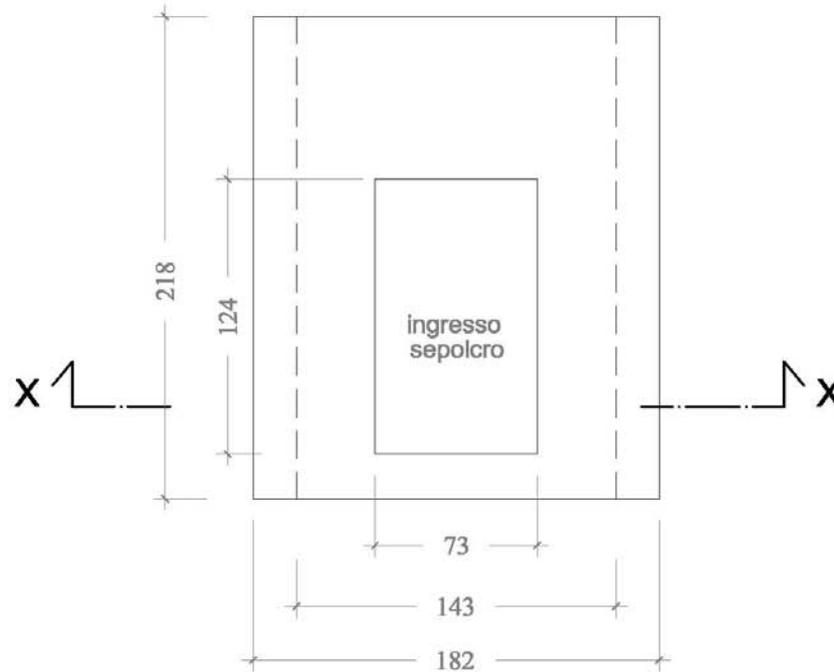


Rappresentazione Grafica

SEPOLCRO N°14



SEZIONE X-X



PIANTA

