

## Scheda di valutazione sepolcro n. 160 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 parete in adiacenza al muro di cinta era presente una lapide in marmo che è parzialmente crollata, infatti si può notare la pietra sottostante.

L'accesso al sepolcro è formato da una botola dalle dimensioni di cm 115x76 coperta con pietra della stessa grandezza. Le pareti del sepolcro sono in cemento e la copertura è realizzata con solaio in piano chiuso da solaio in tavelle. Le dimensioni interne del sepolcro sono di cm 190/175x210 con un'altezza di cm 170.

Il sedime esterno (corte) riguardante il sepolcro, ha delle dimensioni cm 190x202.

Il sepolcro nel complesso ha uno stato di conservazione mediocre e necessita di un restauro conservativo, con una pulizia superficiale delle pietre e mattoni

Attualmente all'interno del sepolcro sono presenti 5 bare riconducibili alla famiglia Landrini - Rufini:

- la salma del Dott. Gino
- la salma di Vittoria Ricca in Basta † 31/05//1954
- 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 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°160 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
- B) 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  $3.000,00 * 5 = \mathbf{€ 15.000,00}$

- C) 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 **€7'500,00**

### Tabella riepilogativa di Valutazione

parametri	specificata	unità	tariffa	costo totale	
1	1,9	2	3,80	€ 770,00/mq	2 926,00 €
2	sepulture possibili		3	€ 2 000,00	6 000,00 €
3	mediocre		1	€ 500,00	500,00 €
4	ubicazione		3	€ 5 000,00	5 000,00 €
somma sulla quale vanno applicati gli incrementi					14 426,00 €
5	incremento storico		2,00%		288,52 €
6	incremento artistico		2,00%		288,52 €
7	incremento ambientale		2,00%		288,52 €
8	capacità edificatoria e restauro		15000,00€-7500,00€		7 500,00 €
Valore stimato					<b>22 791,56 €</b>

### Conclusioni

Il valore economico applicabile al sepolcro , alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **23'000,00 €.**

28/10/2022

Il tecnico



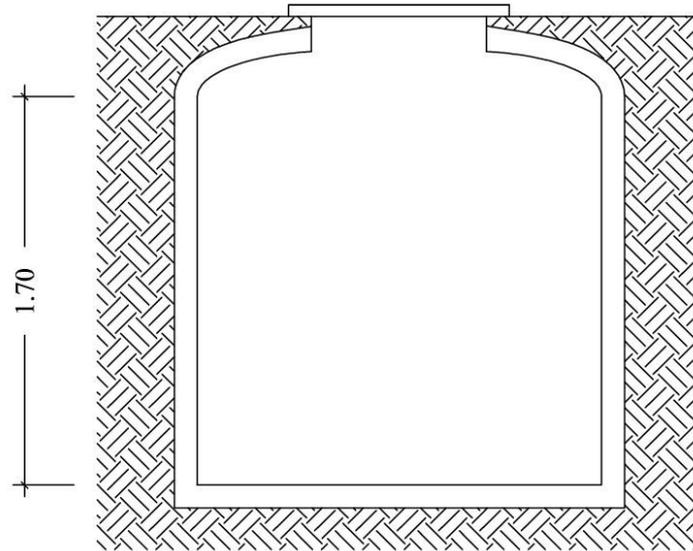
**Documentazione Fotografica**



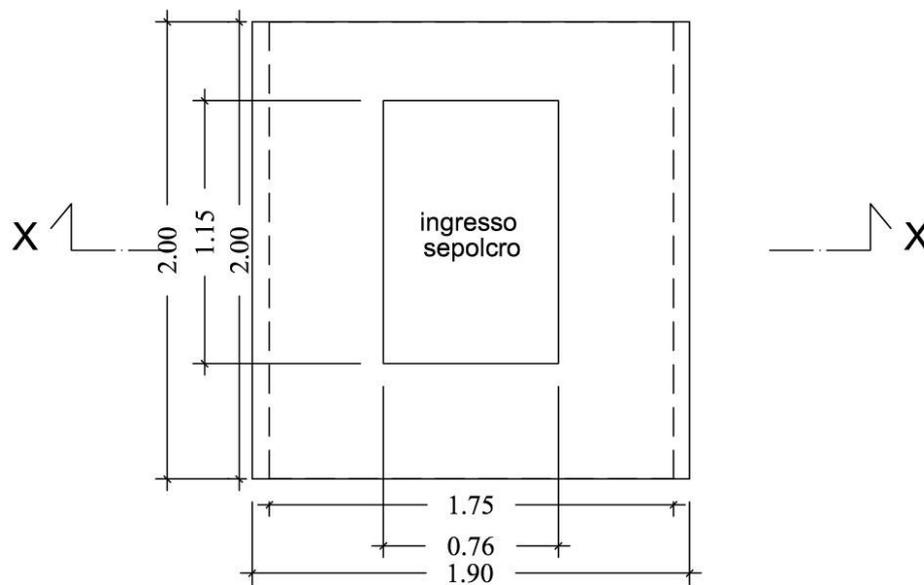


**Rappresentazione Grafica**

**SEPOLCRO N°160**



**SEZIONE X-X**



**PIANTA**

