

Scheda di valutazione sepolcro n. 21-a 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 71x206 coperta con pietra della stessa grandezza. Le pareti del sepolcro sono in cemento e la copertura è realizzata con solaio in piano. Le dimensioni interne del sepolcro sono di cm 71x206 con un'altezza di cm 325.

Il sedime esterno (corte) riguardante il sepolcro, ha delle dimensioni cm 95x206.

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 non sono presenti né bare né resti ma nella lapide si leggono dei nomi riconducibili alla famiglia Brugnini.

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°21-a 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) Costo di costruzione

Non è possibile costruire sopra in quanto le dimensioni sono troppe modeste. Soltanto se il vicino acquisterebbe e unisse la superficie di entrambi i sepolcri allora si potrebbe pensare una stima in tale senso.

- 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	specifica	unità	tariffa	costo totale
1	0,95 2,06	1,96	€ 770,00/mq	1 506,89 €
2	sepulture possibili	1	€ 2 000,00	2 000,00 €
3	mediocre	1	€ 500,00	1 000,00 €
4	ubicazione	3	€ 5 000,00	5 000,00 €
somma sulla quale vanno applicati gli incrementi				9 506,89 €
5	incremento storico	1,00%		95,07 €
6	incremento artistico	1,00%		95,07 €
7	incremento ambientale	1,00%		95,07 €
8	capacità edificatoria e restauro		-7500,00	- 7 500,00 €
	Valore stimato			2 292,10 €

Conclusioni

Il valore economico applicabile al sepolcro , alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **2'500,00 €.**

28/10/2022

Il tecnico



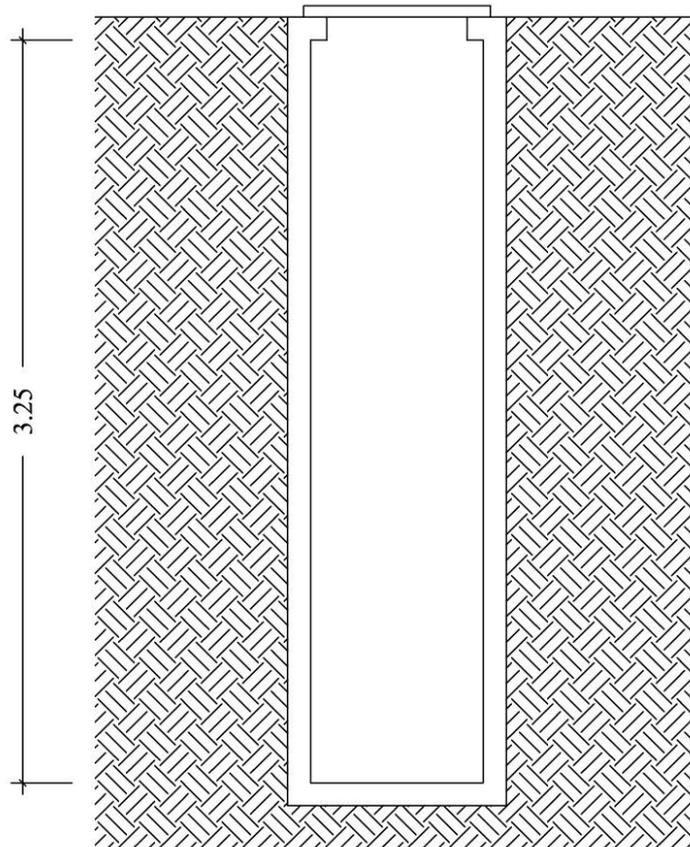
Documentazione Fotografica



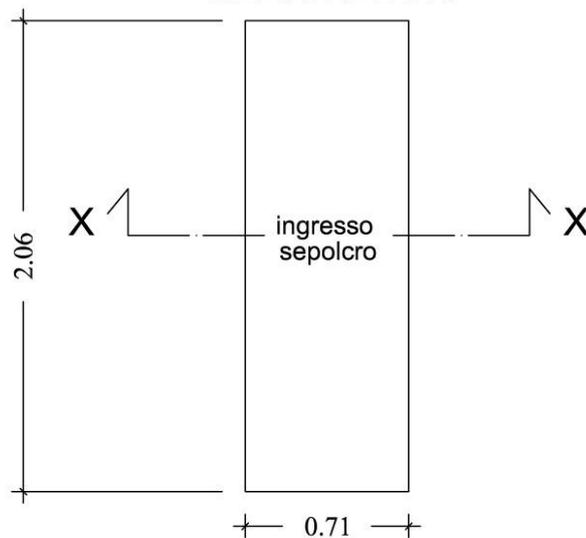


Rappresentazione Grafica

SEPOLCRO N°21-a



SEZIONE X-X



PIANTA

