

Scheda di valutazione sepolcro n. 27 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.

L'accesso al sepolcro è formato da una botola dalle dimensioni di cm 63X64 coperta con pietra della stessa grandezza, la parete appena sopra, ancorata al muro di cinta è in pietra oramai deteriorata.

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 152X202 con un'altezza al centro della volta di cm 155+50.

Il sedime esterno (corte) riguardante il sepolcro, ha delle dimensioni cm 202X173.

Il sepolcro nel complesso ha uno stato di conservazione discreto e necessita di un restauro conservativo, in quanto l'intonaco è ammalorato, ed infine la pietra ha bisogno di una pulizia superficiale.

Attualmente all'interno del sepolcro sono presenti 4 bare e 2 resti mortali, si riesce a capire soltanto le ceneri di:

- Non sono riscontrabili le salme ma dalla lapide si legge che in questo sepolcro ci sono Ceccarani Emidio insieme alle quattro figlie e la vedova

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 o restauro):

Il valore del Sepolcro denominato n°27 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	specifica	unità	tariffa	costo totale
1	1,73 2,02	3,49	€ 770,00/mq	2 690,84 €
2	sepulture possibili	3	€ 1 000,00	3 000,00 €
3	discreto	1	€ 1 000,00	2 000,00 €
4	ubicazione	3	€ 5 000,00	5 000,00 €
somma sulla quale vanno applicati gli incrementi				12 690,84 €
5	incremento storico	1,00%		126,91 €
6	incremento artistico	2,00%		253,82 €
7	incremento ambientale	2,00%		253,82 €
8	capacità edificatoria e restauro	15000,00	€-7500,00€	7 500,00 €
Valore stimato				20 825,38 €

Conclusioni

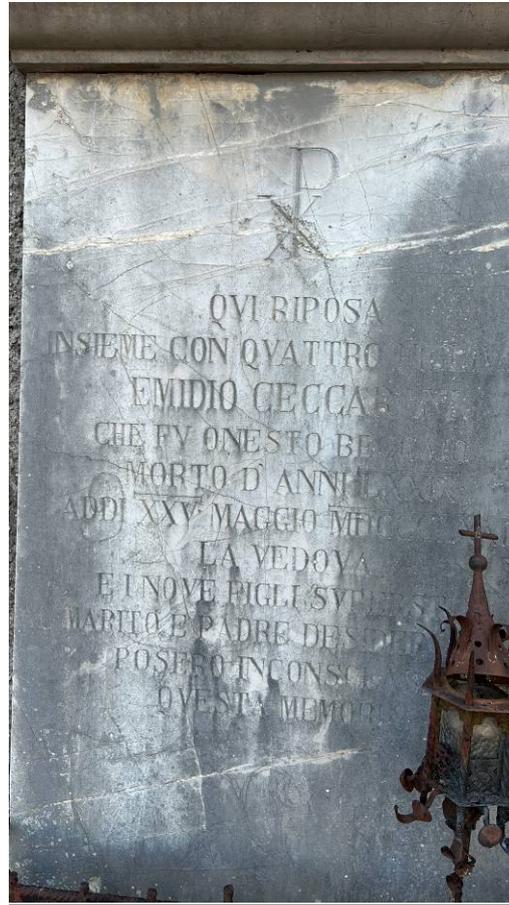
Il valore economico applicabile al sepolcro , alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **21'000,00 €.**

10/02/2023

Il tecnico

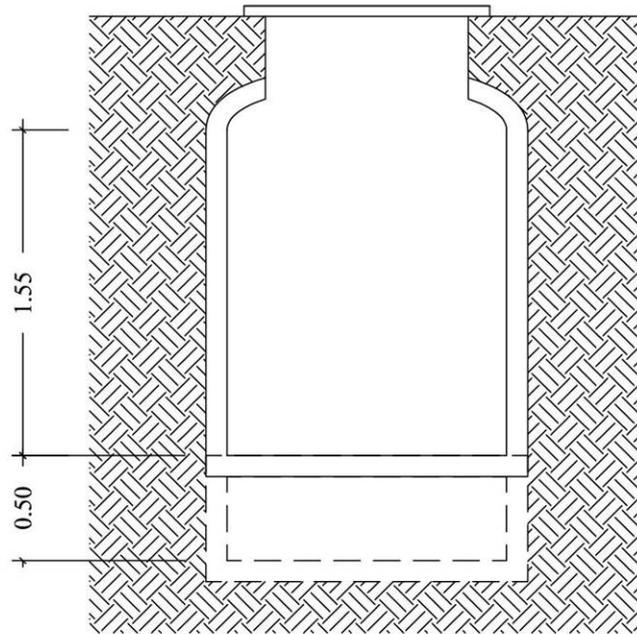


Documentazione Fotografica

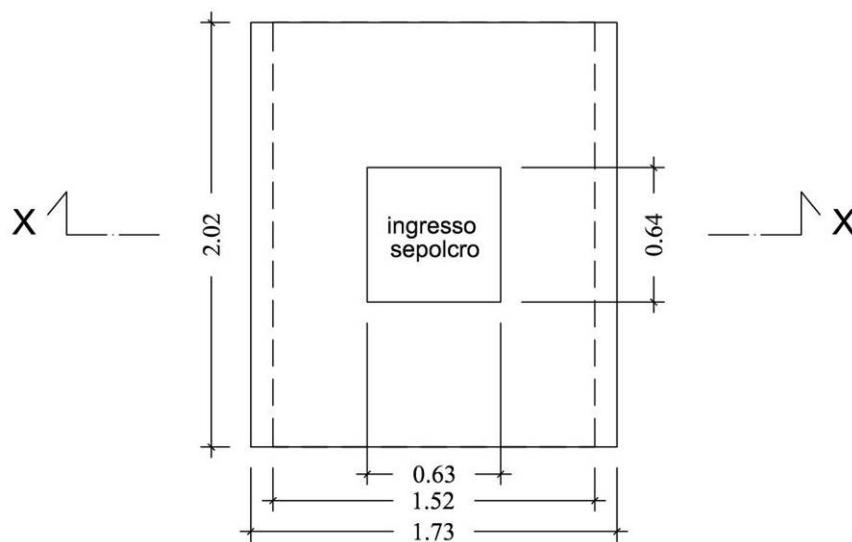


Rappresentazione Grafica

SEPOLCRO N° 27



SEZIONE X-X



PIANTA

