

Scheda di valutazione sepolcro n. 72 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 parete in adiacenza al muro di cinta sono presenti due grandi lapidi con al centro del sedime una statua in marmo.

Per questo sepolcro non si è potuto valutarne l'interno perché è totalmente pavimentato, con una corte di dimensioni pari a 160x140 cm .

Si farà un valutazione visiva esterna e eventuale costi per l'apertura del sepolcro e non è stato possibile quindi risalire al numero delle salme all'interno del sepolcro.

Si fa presente che dall'elenco risulterebbe il sepolcro a nome Balani Don Mario , ma sulla lapide è inciso il nome di Pacchioni.

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 o restauro):

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 "discreto" secondo stime di mercato corrisponde a 3000,00 euro per loculo

Tabella riepilogativa di Valutazione

parametri	specificata		unità	tariffa	costo totale
1	1,6	1,4	2,24	€ 770,00/mq	1 724,80 €
2	sepulture possibili		1	€ 1 000,00	1 000,00 €
3	sufficiente		1	€ 1 000,00	1 000,00 €
4	ubicazione		3	€ 5 000,00	5 000,00 €
somma sulla quale vanno applicati gli incrementi					8 724,80 €
5	incremento storico		5,00%		436,24 €
6	incremento artistico		12,00%		1 046,98 €
7	incremento ambientale		3,00%		261,74 €
8	capacità edificatoria e restauro				- 3 000,00 €
Valore stimato					7 469,76 €

Conclusioni

Il valore economico applicabile al sepolcro , alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **7'500,00 €.**

24/02/2023

Il tecnico



Documentazione Fotografica

