

## Scheda di valutazione sepolcro n. 75 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 n°2 lapidi che restano a vista.

L'accesso al sepolcro è formato da una botola dalle dimensioni di cm 81x81 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 212 x 100 con un'altezza al centro della volta di cm 221.

Il sedime esterno (corte) riguardante il sepolcro, ha delle dimensioni cm 262 x 115.

Il sepolcro nel complesso ha uno stato di conservazione mediocre e necessita di un restauro conservativo, in quanto l'intonaco è ammalorato dove sono poste le lapidi, le cornici in pietra delle lapidi sono in parte mancanti o danneggiate ed infine il marmo ha bisogno di una pulizia superficiale.

Attualmente all'interno del sepolcro sono presenti 2 bare:

- la salma di Armanni Luigi nato a Perugia 09/11/1938 e morto del 1964
- la salma di Armanni Sensi Teresa nata a Perugia 29/08/1932 e morta del 1964

### 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. Discreto € 1.000,00
3. Buono € 2.000,00
4. Ottimo € 4.000,00
5. Eccellente € 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°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

Euro 1500,00 \* 5 = **€7.500,00**

### Tabella riepilogativa di Valutazione

| parametri  | specifica                        |      | unità    | tariffa     | costo totale       |
|--|----------------------------------|------|----------|-------------|--------------------|
| 1  | 2,62                             | 1,15 | 3,01     | € 770,00/mq | 2 320,01 €         |
| 2  | sepulture possibili              |      | 2        | € 2 000,00  | 4 000,00 €         |
| 3  | mediocre                         |      | 1        | € 500,00    | 500,00 €           |
| 4  | ubicazione                       |      | 3        | € 5 000,00  | 5 000,00 €         |
| somma sulla quale vanno applicati gli incrementi |                                  |      |          |             | 11 820,01 €        |
| 5  | incremento storico               |      | 2,00%    |             | 236,40 €           |
| 6  | incremento artistico             |      | 5,00%    |             | 591,00 €           |
| 7  | incremento ambientale            |      | 2,00%    |             | 236,40 €           |
| 8  | capacità edificatoria e restauro |      | 15000,00 | €-7500,00€  | 7 500,00 €         |
| Valore stimato                                   |                                  |      |          |             | <b>20 383,81 €</b> |

### Conclusioni

Il valore economico applicabile al sepolcro , alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **20'000,00 €.**

15/06/2022

Il tecnico

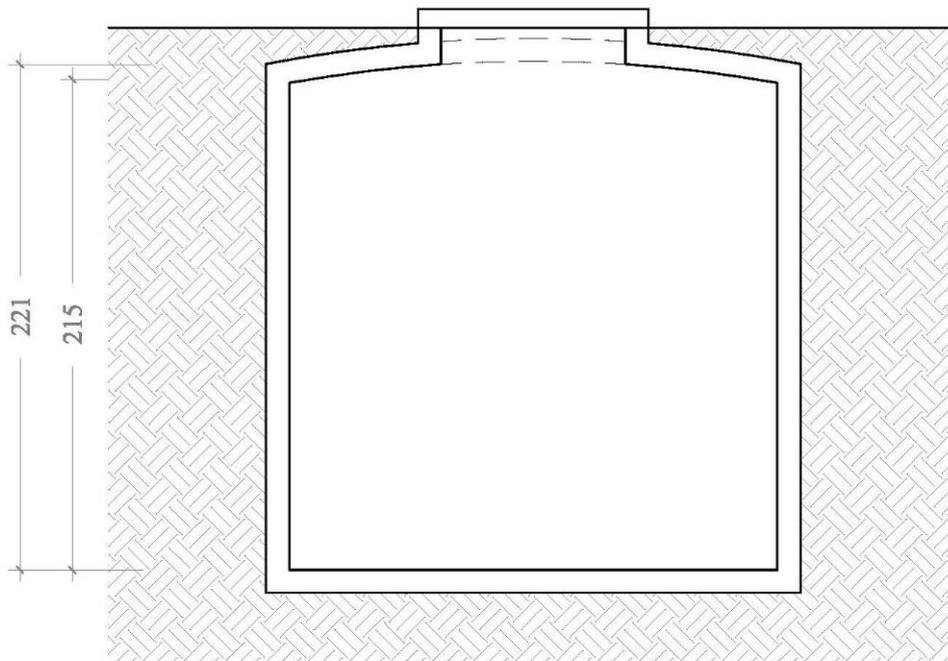


**Documentazione Fotografica**

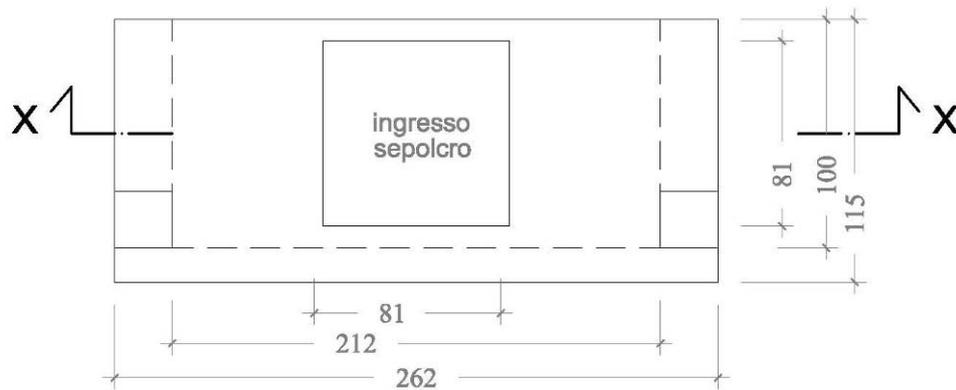


**Rappresentazione Grafica**

**SEPOLCRO N°75**



**SEZIONE X-X**



**PIANTA**

