

Scheda di valutazione sepolcro n. 82 nel Cimitero di Assisi

Descrizione

Trattasi di una edicola gentilizia nella parte centrale del Cimitero monumentale di Assisi posto dopo la Chiesa di Santa Maria degli Episcopi dall'ingresso principale.

L'edicola è edificata in muratura in pietre di marmo di varie dimensioni, con un solaio di copertura a tutto sesto, con notevoli intarsi sulla pietra, come anche il nome delle famiglie.

Sottostante l'edicola vi è un sepolcro molto profondo, infatti sono presenti 5 defunti.

La pavimentazione è realizzata in lastre di pietra di dimensioni variabili, ed infissa alla parete vi è una lapide con infissi i nomi di defunti.

L'accesso al sepolcro è formato da una porta dalle dimensioni di cm 80x210 coperta con pietra della stessa grandezza.

Le dimensioni interne del sepolcro sono di cm 200x210 con un'altezza al centro della volta di circa cm 260.

Il sedime esterno riguardante il sepolcro, compresa la muratura dell'edificazione ha delle dimensioni cm 200x280 circa.

L'edicola nel complesso ha uno stato di conservazione Buono e comunque necessita di un restauro conservativo, riguardante alcune lesioni sulla muratura ed infine il marmo ha bisogno di una pulizia superficiale.

Attualmente all'interno del sepolcro sono presenti:

- la salma di Lanfaloni Caio *1885 †1977
- la salma di Lanfaloni Gaspare *1851 †1939
- la salma di Buzzao Eugenia ved. Negozianti *1886 †1965
- la salma di Lanfaloni Francesca *1881 †1952
- la salma di Laurenzi Palma in Lanfaloni *1853 †1932

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 |
| 7. 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):

Il valore del Sepolcro denominato n°82 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 2500,00 * 5 = **€12.500,00**

Tabella riepilogativa di Valutazione

parametri	specificata		unità	tariffa	costo totale
1	2	2,8	5,60	€ 770,00/mq	5 600,00 €
2	sepulture possibili		5	€ 2 000,00	10 000,00 €
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					21 600,00 €
5	incremento storico		8,00%		1 728,00 €
6	incremento artistico		8,00%		1 728,00 €
7	incremento ambientale		5,00%		1 080,00 €
8	capacità edificatoria e restauro		15000,00	€-12500,00€	2 500,00 €
Valore stimato					28 636,00 €

Conclusioni

Il valore economico applicabile al sepolcro, alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **28'500,00 €.**

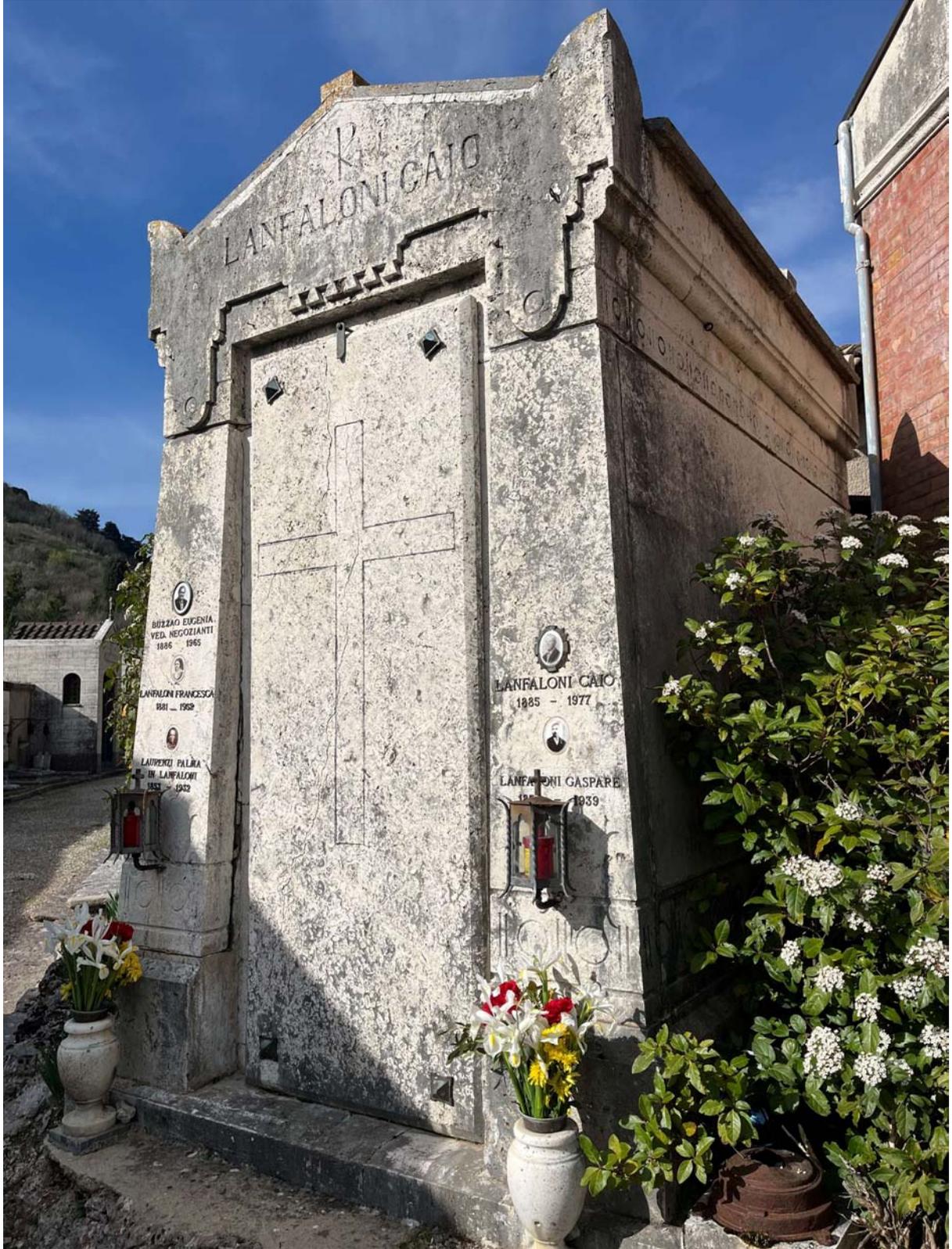
28/10/2022

Il tecnico



Documentazione Fotografica

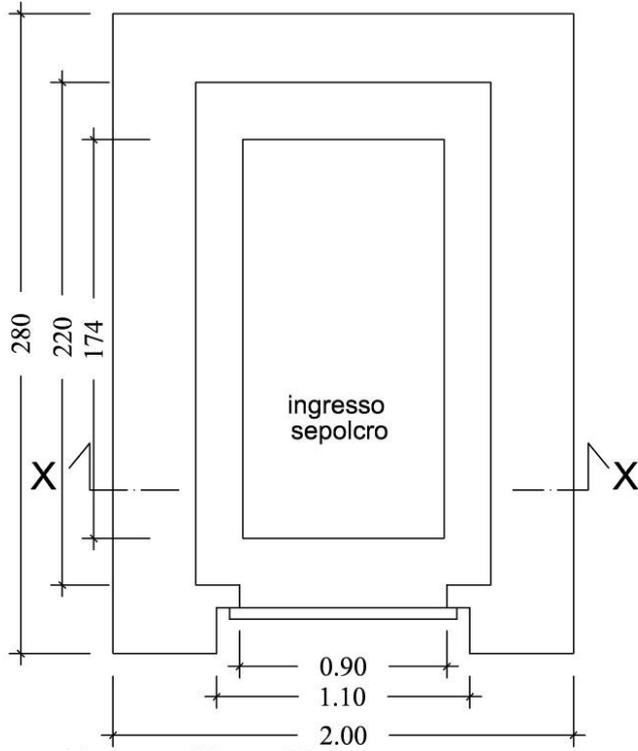




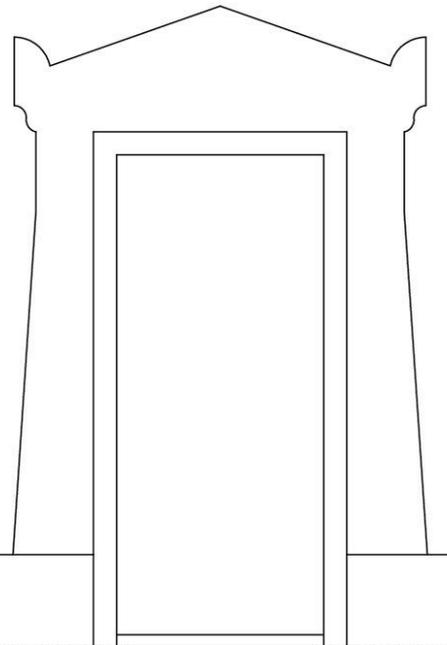
Rappresentazione Grafica

EDICOLA N°82

PIANTA



SCHEMA PROSPETTICO
PARTE SUPERIORE



SEZIONE X-X PARTE INFERIORE

