

Scheda di valutazione sepolcro n. 92 nel Cimitero di Assisi

Descrizione

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

Non ha parti di cinta è posizionata a terra con semplice lastra a modo di chiusura.

L'accesso al sepolcro è formato da una botola dalle dimensioni di cm 90x150 coperta con pietra della stessa grandezza. Le pareti del sepolcro sono in cemento. Le dimensioni interne del sepolcro sono di cm 123x210 con un'altezza di cm 240.

Il sedime esterno (corte) riguardante il sepolcro, ha delle dimensioni cm 295x210.

Il sepolcro nel complesso ha uno stato di conservazione mediocre e necessita di un restauro conservativo, con una pulizia superficiale delle pietre e mattoni. È suddiviso in tre loculi vuoti da 50 cm di altezza.

Attualmente all'interno del sepolcro non sono presenti né bare né resti riconducibili alla famiglia Papi:

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 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°92 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 €**4'500,00**

Tabella riepilogativa di Valutazione

parametri	specifica		unità	tariffa	costo totale
1	2,95	2,1	6,20	€ 770,00/mq	4 770,15 €
2	sepulture possibili		4	€ 2 000,00	8 000,00 €
3	mediocre		1	€ 500,00	500,00 €
4	ubicazione		3	€ 5 000,00	5 000,00 €
somma sulla quale vanno applicati gli incrementi					18 270,15 €
5	incremento storico		4,00%		730,81 €
6	incremento artistico		4,00%		730,81 €
7	incremento ambientale		4,00%		730,81 €
8	capacità edificatoria e restauro		15000,00€-4500,00€		10 500,00 €
Valore stimato					30 962,57 €

Conclusioni

Il valore economico applicabile al sepolcro , alla luce di tutte le sopracitate valutazioni e considerazioni può verosimilmente stimarsi in euro **31'000,00 €.**

28/10/2022

Il tecnico



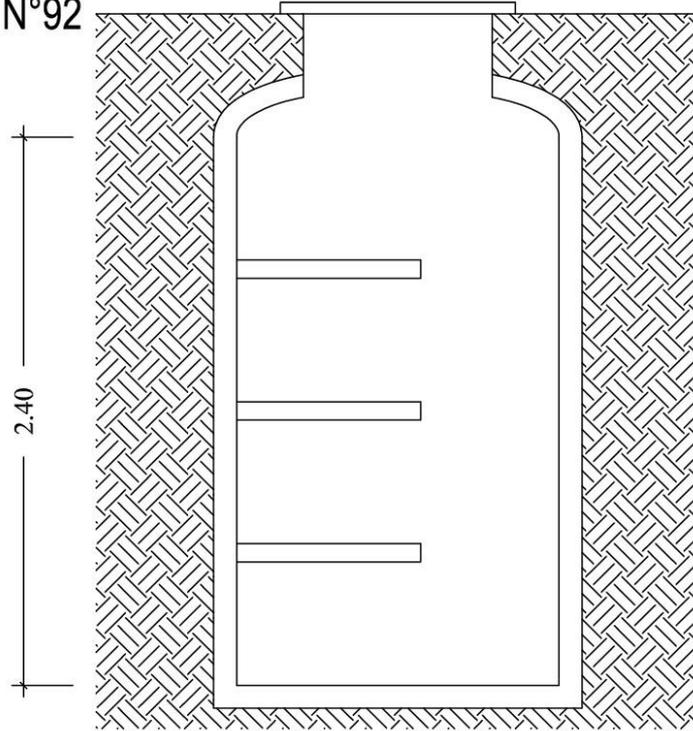
Documentazione Fotografica





Rappresentazione Grafica

SEPOLCRO N°92



SEZIONE X-X

