



# COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di PESARO e URBINO

## RELAZIONE DI STIMA REDATTA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE SITO IN SAN COSTANZO Fraz. CERASA



**Immobile sito San Costanzo – Fraz. Cerasa**

**(Foglio 26, Particella 247, Subb. 1 e 2 - Proprietà: Comune di San Costanzo)**

# RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto:

Arch. Fabrizio Carbonari, in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di San Costanzo, a seguito di sopralluogo effettuato sull'immobile sito nel Comune di San Costanzo, Fraz. Cerasa (PU), censito al Catasto fabbricati del Comune di San Costanzo, Foglio 26, Particella 247, Sub. 1 e 2, relaziona quanto segue.

## OGGETTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione e perizia di stima dell'immobile, identificato nel seguito, viene redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato finalizzata alla vendita di detto immobile.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

Trattasi di immobile ubicato lungo la S.P. n. 16, Strada Cerasa, in prossimità dell'omonima Frazione, composto da due unità immobiliari distinte confinanti tra loro, entrambe adibite ad abitazione su unico livello (piano terra); sia il sub. 1 che il sub. 2, sono entrambi composti da ingresso coperto da veranda, tinello, cucina, ripostiglio, due camere da letto con bagno; (vedi planimetri catastali allegate)

Il sub. 1 ha una superficie totale lorda pari a mq. 90,70, mentre il sub. 2 ha una superficie totale lorda pari a mq. 92,65, per un totale di mq. 183.35, per un volume totale delle due unità immobiliari pari a mc. 578,00 circa; l'intera area di sedime del fabbricato, compreso lo scoperto circostante, ha una superficie catastale pari a mq. 604,00. (vedi estratto di mappa allegato).

Entrambe le unità immobiliari hanno accesso diretto autonomo dallo scoperto esclusivo che a sua volta confina con la Strada Cerasa (S.P.n. 16).

L'immobile è distinto a catasto del comune di San Costanzo, al foglio 26 con le seguenti particelle:

- 247, sub 1, cat. A/3, Cl. 2, consistenza vani 4,5, superficie 93 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 255,65,
- 247, sub 2, cat. A/3, Cl. 2, consistenza vani 4,5, superficie 92 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 255,65

Entrambe le unità immobiliari sono di proprietà del Comune di San Costanzo 1000/1000

C.F. 81002810414 e P.I. 00129020418. (vedi visure catastali allegate).

Di remota costruzione, ha una struttura verticale in muratura intonacata, con il solaio di copertura in latero-cemento, con sovrastante e manto di copertura in tegole marsigliesi; le pavimentazioni interne sono in tutti i vani in ceramica, con infissi in legno, tranne le verande di copertura degli ingressi che sono in alluminio.

La tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati fanno risalire l'epoca di costruzione alla fine degli anni '40-inizio anni '50; in sede di sopralluogo si è constatato che a causa di cedimenti fondali è presente un quadro fessurativo generale interessante gran parte della muratura portante, che ha generato condizioni di assoluta precarietà strutturale, tale da rendere l'intero immobile costituito dalle due unità immobiliari, completamente inagibile per il quale è da prevedere la demolizione e ricostruzione totale dello stesso.

Detto fabbricato ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. del comune di San Costanzo come -E- (Agricola), per la quale sono previsti, oltre gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche l'intervento di "Ristrutturazione edilizia (art.3, comma1, lett. d) del D.P.R. 380/2001), che per il fabbricato oggetto della presente è applicabile, oltre ad altre tipologie di interventi, ... *"la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"*, con destinazione d'uso a residenza ed altri usi misti.



*Fig. 1 – Vista aerea con individuazione dell'immobile oggetto di stima*



*Fig. 2 – Vista da "Strada Cerasa" (S.P.n. 16).*

## **TIPOLOGIA DI INTERVENTO e DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO**

Come precedentemente esposto, le condizioni strutturali dell'intero edificio che hanno determinato l'inagibilità totale dello stesso, non permettono interventi di straordinaria manutenzione riguardanti solo le finiture, impianti ed infissi; al fine di rendere l'edificio di nuovo agibile, bensì l'unico intervento possibile risulta essere la demolizione e ricostruzione dello stesso, dovendo in primo luogo essere conforme alla normativa sismica, possibile solamente con la realizzazione dell'intervento sopra citato previsto per detta tipologia di fabbricato; si precisa a tale riguardo che la volumetria massima ricostruibile è quella esistente pari a mc. 578,00circa.

Pertanto l'analisi estimativa è stata condotta al fine di determinare un "valore di trasformazione" dell'immobile oggetto della presente; nell'ipotesi che l'immobile fosse strutturalmente idoneo e pertanto è possibile il recupero dello stesso senza demolirlo, realizzando solo opere di straordinaria manutenzione, il più probabile valore di mercato è possibile determinandolo da un'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli in esame mediante l'assimilazione economica dei valori medi zonali di immobili con caratteristiche analoghe, comparati a quelli oggetto della presente stima, tenendo in considerazione situazioni oggettive che portano all'attribuzione di incrementali o decrementali; si tratta di metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'inserimento del bene, in una scala di valori noti di beni analoghi.

Detta analisi porta alla determinazione dei seguenti valori tenendo in considerazione anche la volumetria esistente totale pari a mc 578,00circa:

Superficie totale (S.T.) mq. 183.35 x €/mq. 700,000 = € 128.345,00 arrotondato a € 128.000,00.

Seguendo questo metodo diretto sintetico-comparativo e tenendo in considerazione i costi di demolizione e futura ricostruzione, compresi gli oneri di urbanizzazione ridotti rispetto ad una nuova costruzione, confrontati con il valore del nuovo fabbricato, il valore dell'intero immobile composta dalle due unità immobiliari è quantificabile in :

Superficie totale (S.T.) mq. 183.35 x €/mq. 210,000 = € 38.530,50 arrotondato a **€ 38.000,00**.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- Planimetrie catastali sub. 1 e sub. 2;
- Estratto di mappa;
- Visure catastali.

San Costanzo, 14 novembre 2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
arch. Fabrizio Carbonari

*(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)*