



COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro e Urbino

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

SCHEDA LOTTO



Trattasi di unico lotto riguardante il fabbricato residenziale sito in San Costanzo (PU)
Frazione Cerasa – Strada Cerasa (S.P. n.16) composto da due appartamenti censiti a catasto come segue:

- - Foglio 26 – Particella 247 – Subalterno 1;
- - Foglio 26 – Particella 247 – Subalterno 2;
- - area di sedime del fabbricato, compreso lo scoperto circostante, avente una superficie catastale pari a mq. 604,00.

IMPORTO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

€ 38.000,00 (trentottomila/00)

Data stima: 14 novembre 2025

LOCALIZZAZIONE

Comune di San Costanzo (Provincia di Pesaro e Urbino)

Frazione Cerasa – Strada Cerasa (Strada Provinciale n.16)

L'immobile confina direttamente con la viabilità provinciale.

CONSISTENZA

Il compendio immobiliare è costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, entrambe sviluppate al piano terra.

- Superficie lorda complessiva: mq 183,35
- Superficie unità Sub. 1: mq 90,70

61039 Piazza Perticari, 20 (PU)
tel. 0721-951224 PEC: comune.sancostanzo@emarche.it
e-mail: areatecnica@comune.san-costanzo.pu.it
sito: <https://www.comune.san-costanzo.pu.it/>



COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro e Urbino

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

- Superficie unità Sub. 2: mq 92,65
- Volume complessivo esistente: mc 578,00 circa
- Superficie area di sedime e scoperto: mq 604,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Costanzo, l'immobile ricade in zona E – Agricola.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, anche con diversa sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche, nel rispetto della volumetria esistente pari a circa mc 578,00 e della normativa antisismica vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Comune di San Costanzo:

- Foglio 26 – Particella 247 – Subalterno 1
Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani
Superficie catastale: 93 mq
Rendita catastale: € 255,65

- Foglio 26 – Particella 247 – Subalterno 2
Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani
Superficie catastale: 92 mq
Rendita catastale: € 255,65

Proprietà: Comune di San Costanzo (1000/1000)
Codice Fiscale: 81002810414 – Partita IVA: 00129020418

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è composto da due unità immobiliari distinte e confinanti, entrambe adibite ad abitazione e sviluppate su un unico livello (piano terra). Ciascuna unità è composta da ingresso con veranda, tinello, cucina, ripostiglio, due camere da letto e bagno.

Le unità dispongono di accesso autonomo diretto dallo scoperto esclusivo che confina con la Strada Cerasa.

Il fabbricato è di remota costruzione (fine anni '40 – inizio anni '50), con struttura verticale in muratura intonacata, solaio di copertura in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi. Le pavimentazioni interne sono in ceramica; gli infissi sono in legno, ad eccezione delle verande di ingresso che presentano infissi in alluminio.



COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro e Urbino

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato un diffuso quadro fessurativo della muratura portante, causato da cedimenti fondali, che ha determinato una condizione di assoluta precarietà strutturale.

L'intero fabbricato risulta pertanto totalmente inagibile. Non risultano possibili interventi di manutenzione o recupero edilizio limitati alle finiture o agli impianti; l'unico intervento tecnicamente ammissibile è la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.

CRITERIO DI STIMA E VALORE

Il valore dell'immobile è stato determinato secondo il criterio del valore di trasformazione, tenendo conto della volumetria ricostruibile, dei costi di demolizione e ricostruzione, degli oneri urbanistici ridotti rispetto a una nuova edificazione e del valore di mercato di immobili analoghi.

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare è pertanto stimato in:

€ 38.000,00 (trentottomila/00).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

architetto 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)