



FRATTE ROSA (PU)  
via delle Rose, 3



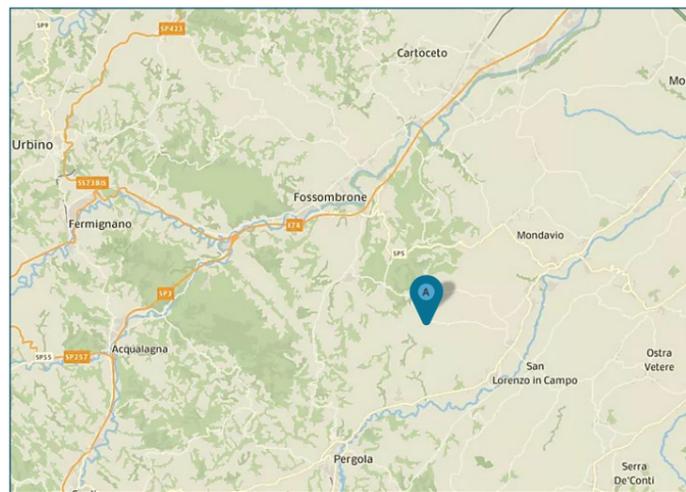
Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
[www.proprieta.intesasanpaolo.com](http://www.proprieta.intesasanpaolo.com)

INTESA  SANPAOLO

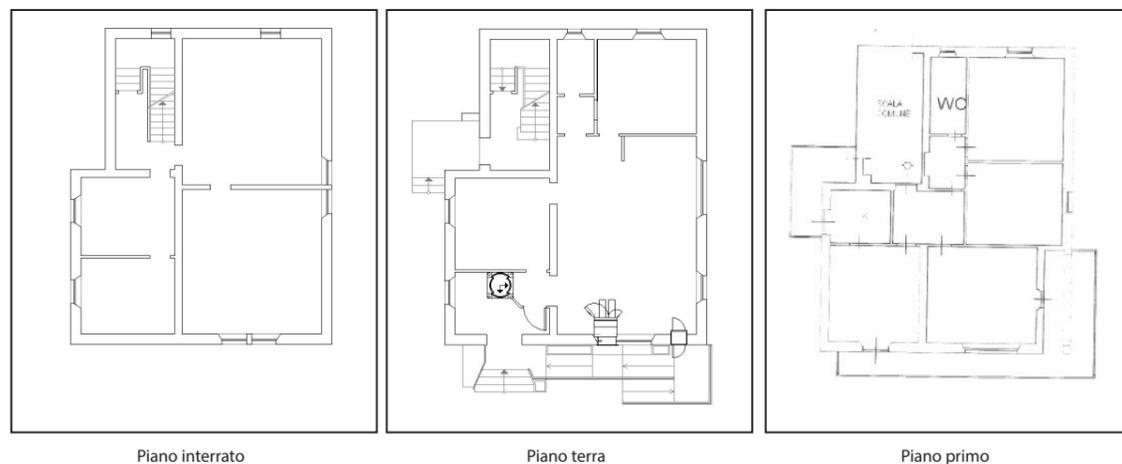
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in via delle Rose n. 3 a Fratte Rosa, piccolo comune italiano di circa 1.000 abitanti della provincia di Pesaro Urbino. Il comune si trova sul versante sinistro della media valle del fiume Cesano, 30 km a sud rispetto a Pesaro. La Proprietà è localizzata nel centro del comune, la zona è caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale, con fabbricati di vecchia costruzione, e con la presenza di alcuni locali commerciali. Il comune occupa una posizione lievemente decentrata nell'ambito del sistema provinciale dei collegamenti: la strada statale n. 424 della Val Cesano, che si snoda lungo il confine fra le provincie di Ancona e Pesaro e Urbino, collegando la costa adriatica con l'Appennino marchigiano, corre infatti a 7 chilometri di distanza dall'abitato e a 14 chilometri si trova la superstrada Grosseto-Fano (E78). Lo scalo ferroviario di riferimento, posto sulla linea Fabriano-Pergola, e il casello di Marotta-Mondolfo dell'autostrada Bologna-Taranto (A14) distano rispettivamente 20 e 25 km. Più lontani sono altri punti di riferimento del traffico: l'aeroporto regionale, l'aeroporto intercontinentale di Roma/Fiumicino e il porto commerciale, turistico e militare che distano, nell'ordine, 74, 300 e 83 km.



## PLANIMETRIE



## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1,PT	14	59	4	D/5
PT	14	59	7	C/6
P1	14	59	6	A/2
PT,P1	14	59	3	BCNC

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Depositi / Archivi / Cantine	79
S1	Vani Tecnici	15
PT	Agenzia Bancaria	108
PT	Scale/ascensori	19
PT	Garage/posto auto/ Box	11
P1	Residenza	104
P1	Balconi/ Terrazzi/ Chiostrini	28
PT, P1	Parti comuni_Scale/ascensori	40
	<b>MQ AREE INTERNE</b>	<b>405</b>

## DESCRIZIONE

La Proprietà è costituita da un immobile cielo/terra che si sviluppa su 2 piani fuori terra ad uso direzionale (filiale bancaria al piano terra) e residenziale (piano primo), al piano interrato vi è un locale magazzini/deposito pertinente alla filiale bancaria. Completano la proprietà una corte esterna di pertinenza di tutto l'edificio e un box auto al piano terra.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in calcestruzzo armato, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento al PT e in legno e vetro ai piani superiori.

L'accesso alla Proprietà avviene da Via Mura, tramite un cancello metallico, che immette al cortile sul quale si affaccia il complesso immobiliare.

La porzione destinata a filiale bancaria è disposta su due livelli ripartiti funzionalmente come di seguito: il piano terra è adibito a sportello bancario e uffici e il piano interrato ospita un archivio. Il collegamento verticale è garantito da un corpo scala ad uso esclusivo. Le finiture interne sono di buon livello, caratterizzate da: pavimenti in piastrelle di marmo; rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; soffitto intonacato e tinteggiato al civile con impianti a vista.

La porzione a destinazione residenziale è invece ubicata al primo piano dell'edificio, il collegamento verticale è garantito da un corpo scala ad uso esclusivo. Le finiture interne sono di livello economico, caratterizzate da: pavimenti in piastrelle di marmo; rivestimenti in ceramica nei servizi e cucina; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; soffitto intonacato e tinteggiato al civile con impianti a vista.

Lo stato di manutenzione e conservazione della filiale è buono, mentre l'appartamento necessita di interventi di ristrutturazione.



Vista interna unità commerciale/direzionale



Vista interna unità residenziale