



Planimetria catastale del 25/10/2005 Prot. n. PS0113274 -Cagli Foglio149-Mappale 338- subalterno 61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2023

Fonte di informazione: Immobiliare di Cagli

Descrizione: Ampio appartamento in buono stato di conservazione

Indirizzo: Cagli centro - zona Giardini

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 168.000,00 pari a 1.120,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/11/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Appartamento di tipo civile

Indirizzo: Zona semicentrale di Cagli

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 29/12/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento posto al piano primo di una palazzina - abitabile

Indirizzo: zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.368,42 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare di Cagli (01/03/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Valori indicativi di nuove costruzioni

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (Piano Primo è presente l'ascensore condominiale)= 1,00
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è su zona panoramica)= 1,00
- Coefficiente di orientamento (Nord-est) = 0,90
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 2004) - Vetustà: circa 19 anni e conservazione: sufficiente dell' edificio= 0,90
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture discrete) = 1,00
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,05
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (regolare nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato secondo le normative antisismiche con struttura portante in cemento-armato pre-compresso) =1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0,89

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.121,26.

Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.200,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare .

1.200,00x 0,89 = € 1.068,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,26 x 1.068,00 = **129.505,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.505,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.505,68**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell' esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: Cagli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici di Cagli

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,26	0,00	129.505,68	129.505,68
				129.505,68 €	129.505,68 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Al fine di garantire la vendibilità del bene pignorato ritengo opportuno non dividerlo.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.475,28
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.630,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 30,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a ACQUALAGNA Corso Roma 56, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità staggita fa parte del fabbricato che è di proprietà dell'esecutato, [REDACTED], ed è completamente oggetto di questa esecuzione immobiliare. Infatti il fabbricato è diviso in due unità, ufficio, una porzione del piano terra, e alloggio che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto (secondo), ognuna con ingresso indipendente. E' ubicato nel centro storico di Acqualagna, lungo il Corso Roma, il corso principale del paese, e contiguo ad altri immobili con caratteristiche simili. La destinazione attuale del locale, oggetto di questa perizia, è di ufficio, dal 2008 è stato affittato ad un'agenzia assicurativa. Ha l'unico ingresso su Corso Roma e si sviluppa in un solo ambiente principale, di superficie calpestabile di circa mq.15,00, e sul retro c'è un piccolo anti-bagno ed un bagno di piccole dimensioni, ricavato in parte del sottoscala, dell' alloggio di proprietà. L'altezza interna dell' ufficio è di circa ml.2,73. La porta d'ingresso è in alluminio verniciato e vetro con due vetrate fisse laterali che illuminano il locale; il servizio igienico non ha finestre ma è areato con un impianto d'aspirazione. La pavimentazione è in piastrelle di gres; l' impianto elettrico ed igienico-sanitario è presente mentre l' impianto termico non è stato installato infatti vengono utilizzate delle stufette elettriche per riscaldare l'ambiente. La facciata principale, sull'esterno, è rifinita con rivestimento di lastre di marmo chiaro al piano terra e al piano superiore è intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è stato demolito e ricostruito nel 1958, nel tempo sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria ; la struttura portante è in muratura di pietra e mattoni con spessore di circa 50cm.

Il grado di conservazione e di manutenzione, dell' unità immobiliare in oggetto, è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,73 ml. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 65 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 271,29 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n.56 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e fusione del 31/03/2023 Pratica n. PS0022917 in atti dal 31/03/2023 Frazionamento e fusione (n.22917.1/2023)

Coerenze: Confini: Nord con immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 63 di proprietà [REDACTED] ed altri; ad Est e a Sud con l'unità immobiliare, oggetto di questa esecuzione distinta al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 65 subalterno 2; ad Ovest confina con il Corso Roma

Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.392,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Data della valutazione:	14/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 01/05/2008, registrato il 22/05/2008 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1357 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.400,00 annui netti

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2003 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 24385/8061 di repertorio, iscritta il 28/11/2003 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 32038/12249 di repertorio, iscritta il 11/12/2008 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 1941, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. 34837/14402 di repertorio, iscritta il 12/07/2011 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/06/2022 a Uff.Giud. Unep presso tribunale di Urbino ai nn. 362, trascritta il 27/07/2022 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 3436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/09/1999 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 18253 di repertorio, trascritto il 07/10/1999 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3610.

██████████ ha acquistato dai Sigg. ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di opere edili N. **01/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di una casa di civile abitazione, sita in Via Corso Roma del capoluogo, presentata il 25/01/1958 con il n. prot. 435 di protocollo, rilasciata il 25/01/1958 con il n. 01 di protocollo, agibilità del 10/10/1966.

I lavori eseguiti relativi a questa pratica edilizia sono stati la demolizione e ricostruzione di tutto l'immobile. I lavori sono iniziati il 25/02/1958 ed ultimati in data 09/10/1959.

Autorizzazione edilizia N. **1995-3544**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione targa professionale (cm.30x27) da porre sul prospetto di Corso Roma, presentata il 17/06/1995 con il n. 3544 di protocollo, rilasciata il 21/08/1995 con il n. 3544 di protocollo.

Nel tempo, la targa è stata rimossa perchè la ██████████ non esercita più nei locali oggetto di perizia

Permesso di Costruire N. **27 del 08/06/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio destinazione d'uso di porzione di fabbricato ubicato in Corso Roma nn.56-58 di Acqualagna, presentata il 23/05/2005 con il n. 2005/4716 di protocollo, rilasciata il 08/05/2005 con il n. 27 di protocollo, agibilità del 08/07/2005 con il n. 5977 di protocollo.

L'unità immobiliare di proprietà ██████████ era stata presa in locazione dell' attività di ristorazione che esercitava nell'unità adiacente (distinta al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 63 subalterno 7

ubicata in Corso Roma al n.58). Infatti con questi lavori sono state rese comunicanti , con l'apertura di una porta sul muro di confine. L' unità di [REDACTED] era stata trasformata in una saletta di ristoro e sul retro il servizio igienico per i clienti.

Titolo Unico per attività produttive **N. 5 del 08/06/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato per esercizio di ristorazione., presentata il 23/05/2005 con il n. 4716 di protocollo, rilasciata il 08/06/2005 con il n. 5 di protocollo, agibilità del 08/07/2005 con il n. 5977 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Parte integrante del Titolo Unico è il Permesso di Costruire n.27 del 08/06/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.38 del 08/06/2007, l'immobile ricade in zona A1 - zona centro storico del capoluogo soggetto al Piano Particolareggiato del Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi solo interventi di restauro conservativo; non previsti aumenti delle volumetrie od altezze

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La sottoscritta ha proceduto alla variazione catastale (precedentemente, 19/03/2023, autorizzata dal Giudice) perchè nelle due planimetrie che identificavano il fabbricato sia del negozio che dell'alloggio al piano terra la consistenza del wc che è utilizzato ed accessibile solo dal negozio (ex sub.1 ora sub.3) una parte del wc veniva rappresentata anche nella planimetria dell'alloggio (ex sub. 2 ora sub.4). Con l'aggiornamento delle planimetrie catastali protocollato in data 31/03/2023 n.PS0022917 ho dovuto sopprimere i due subalterni ,1 e 2, e attribuire i nuovi subalterno , il sub.3 che censisce il negozio e il sub. 4 l'alloggio; i dati di classamento (categoria, classe e rendita) sono rimasti invariati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La categoria catastale attuale, dell'unità, è di negozio (C/1) invece viene utilizzato come ufficio (A/10). (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione della variazione catastale : €350,00
- Diritti catastali di presentazione: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a destinazione d'uso

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale viene utilizzato come ufficio e non come negozio . Nei progetti depositati in Comune ed al Catasto la destinazione è di negozio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e successive varianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria S.C.I.A.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €1.150,00
- Pratica edilizia sanatoria S.C.I.A.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla destinazione d'uso del locale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ACQUALAGNA CORSO ROMA 56

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a ACQUALAGNA Corso Roma 56, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità staggita fa parte del fabbricato che è di proprietà dell'esecutato, [REDACTED], ed è completamente oggetto di questa esecuzione immobiliare. Infatti il fabbricato è diviso in due unità, ufficio, una porzione del piano terra, e alloggio che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto (secondo), ognuna con ingresso indipendente. E' ubicato nel centro storico di Acqualagna, lungo il Corso Roma, il corso principale del paese, e contiguo ad altri immobili con caratteristiche simili. La destinazione attuale del locale, oggetto di questa perizia, è di ufficio, dal 2008 è stato affittato ad un'agenzia assicurativa. Ha l'unico ingresso su Corso Roma e si sviluppa in un solo ambiente principale, di superficie calpestabile di circa mq.15,00, e sul retro c'è un piccolo anti-bagno ed un bagno di piccole dimensioni, ricavato in parte del sottoscala, dell' alloggio di proprietà. L'altezza interna dell' ufficio è di circa ml.2,73. La porta d'ingresso è in alluminio verniciato e vetro con due vetrate fisse laterali che illuminano il locale; il servizio igienico non ha finestre ma è areato con un impianto d'aspirazione. La pavimentazione è in piastrelle di gres; l' impianto elettrico ed igienico-sanitario è presente mentre l' impianto termico non è stato installato infatti vengono utilizzate delle stufette elettriche per riscaldare l'ambiente. La facciata principale, sull'esterno, è rifinita con rivestimento di lastre di marmo chiaro al piano terra e al piano superiore è intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è stato demolito e ricostruito nel 1958, nel tempo sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria ; la struttura portante è in muratura di pietra e mattoni con spessore di circa 50cm.

Il grado di conservazione e di manutenzione, dell' unità immobiliare in oggetto, è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,73 ml. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 65 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 271,29 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n.56 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e fusione del 31/03/2023 Pratica n. PS0022917 in atti dal 31/03/2023 Frazionamento e fusione (n.22917.1/2023)
Coerenze: Confini: Nord con immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 63 di proprietà [REDACTED] ed altri; ad Est e a Sud con l'unità immobiliare, oggetto di questa esecuzione distinta al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 65 subalterno 2; ad Ovest confina con il Corso Roma
Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.



Prospetto su Corso Roma -Acqualagna



Scatto interno su porta d'ingresso -ufficio -Acqualagna



Scatto interno verso la porta dell'antibagno dell'ufficio al P.T. - Acqualagna



Bagno - ufficio al P.T. - Acqualagna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono:	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★