Istituto Nazionale Previdenza Sociale

**SCHEDA INFORMATIVA UNITA' IMMOBILIARE**
**VIA DEL CALICE 70, 00100 – ROMA**

**Scala: -**
**Piano: -**
**Interno: -**
**Stato:** Libero

**Superfice ragguagliata totale**: 120.770 mq (terreni), 188 mq catastali (A/7), 28 mq catastali (C/2)

**Identificativi catastali Fabbricati:**
Unità Residenziale cat. A/7 foglio 968 particella 10 sub 3 (particelle graffate 11 e 12)
Unità Secondaria Cat. C/2 foglio 968 particella 996 sub 501

**Identificativi catastali Terreni:**
Qualità catastale SEMINATIVO foglio 968 particella 7
Qualità catastale SEMINATIVO foglio 968 particella 8
Qualità catastale SEMINATIVO foglio 968 particella 9
Qualità catastale ENTE URBANO foglio 968 particella 12
Qualità catastale FABBR. RURALE foglio 968 particella 13
Qualità catastale SEMINATIVO IRRIGUO foglio 968 particella 14

**Descrizione Unità immobiliari:**
Sull'area in esame, (in particolare sul terreno particella 12 di mq 1.900), insiste un edificio (sub 3 particelle graffate 10,11,12) censito al Catasto fabbricati del Comune di Roma in categoria A/7 (villino). Accedendo da via del Calice n. 70 si viene condotti, mediante il viale alberato, all'interno della corte di pertinenza esclusiva di due corpi di fabbrica. Tali fabbricati rappresentano la casa padronale e la casa colonica. Quest'ultima, nota anche come casolare, è un'abitazione rurale costruita in aperta campagna e messa a disposizione dei coloni che la utilizzavano come fissa dimora per lavorare le terre adiacenti. Il bene, nella fattispecie, è costituito da due corpi di fabbrica, connessi tra loro nella parte retrostante da un andito coperto lungo il quale si aprono finestre. Il villino costituisce l'unità principale residenziale mentre la casa colonica rappresenta una porzione a servizio del villino ma indipendente funzionalmente e, poiché non sono individuate le destinazioni d'uso sulla planimetria in atti, si ipotizza che il piano terra della casa colonica in origine fosse adibito a stalla e/o fienile utilizzato anche per il ricovero attrezzi e servizi vari per l'agricoltura, mentre il piano superiore era destinato ad alloggio dei braccianti agricoli stagionali con le stanze per gli occupanti ed un terrazzo (probabilmente realizzato in epoca successiva rispetto alla costruzione originaria); i due livelli sono collegati mediante scala interna ma al primo piano si accede anche mediante scala esterna.

Entrambi gli edifici sono costruiti in pietra e/o muratura, si sviluppano su due livelli ed hanno coperture a falde. Il villino presenta stanze sia al piano terra che al piano primo dove è posta anche la cucina; i due livelli sono collegati mediante scala interna. I bagni sono posti esternamente ad entrambi i corpi di fabbrica.

Nella parte retrostante dei due edifici è presente un magazzino (sub 501 particella 996) completamente immerso nel verde e non direttamente comunicante con gli edifici.

**Ubicazione dei terreni:**

I terreni costituiscono un compendio posto al termine di una strada che si trova tra i quartieri Statuario e Capannelle, area a sud-est di Roma posta a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, fra via Tuscolana a nord-est e via Appia Nuova a sud-ovest. Via Del Calice rappresenta uno snodo molto importante per gli abitanti di entrambi i quartieri poiché consente a chi proviene da Statuario l'immissione su via di Capannelle sia in direzione via Tuscolana che in direzione via Appia Nuova, mentre per chi proviene da Capannelle è una comoda scorciatoia per entrare nel quartiere Statuario e dirigersi verso il centro di Roma.

**Caratteristiche dei terreni:**

I terreni hanno un unico accesso da via Del Calice n. 70. L'area, costituita da sei particelle catastali (7, 8 ,9, 12, 13, 14) di consistenza complessiva pari a mq 120.770, è posta al termine della strada a fondo cieco denominata Via Del Calice che ne rappresenta il limite a sud insieme alla sede del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Essa, inoltre, è delimitata ad est dalla linea ferroviaria Roma-Napoli mentre sul lato ovest confina con la particella 5 che, a sua volta, è lambita dalla linea ferroviaria Roma-Cassino-Napoli. Sul lato nord invece l'area è delimitata da una stradina sterrata posta ad una quota più alta rispetto al livello del terreno in esame. Lungo il limite sud presso via Del Calice, l'area risulta delimitata da paletti in cemento con rete metallica elettrosaldata ed un cancello in ferro posto in corrispondenza dell'unico accesso all'area presso il civico 70 della medesima via. Superato il cancello, si accede al primo terreno (particella 14) mediante un viale alberato che conduce al villino (sub 3 particelle graffate 10, 11, 12). A metà del suo percorso è presente un fabbricato rurale, probabilmente utilizzato per l'approvvigionamento di acqua potabile (pozzo), che insiste sulla particella 13. Tutt'intorno rispetto al villino e fino ai confini su descritti, si estendono gli altri terreni.

Le particelle di terreno e le loro caratteristiche sono di seguito descritte:

- particella 7 di mq 52.020, risulta avere una forma irregolare con accesso possibile solo mediante la particella 14, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea, rovi e graminacee, giacitura pianeggiante;
- particella 8 di mq 3.180, risulta avere una forma irregolare con accesso possibile solo mediante la particella 9, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea e arbusti, giacitura pianeggiante;
- particella 9 di mq 42.170, risulta avere una forma irregolare con accesso possibile mediante la particella 14, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea e giacitura pianeggiante, eccezion fatta per i suoi confini che presentano la maggior parte delle pareti in forte declivio poiché tale particella rappresenta il fondo di una vecchia cava di tufo posta a quota inferiore (circa 7/8 metri).
- particella 13 di mq 360, risulta avere una forma regolare con accesso mediante la particella 14, caratterizzata dalla presenza di un pozzo (di superficie pari a mq 15) e di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto, giacitura pianeggiante;
- particella 14 di mq 21.140, risulta avere una forma irregolare con accesso normale (da Via Del Calice n. 70), caratterizzata dalla presenza di pini secolari, arbusti e alberi a basso fusto, vegetazione spontanea e giacitura pianeggiante.