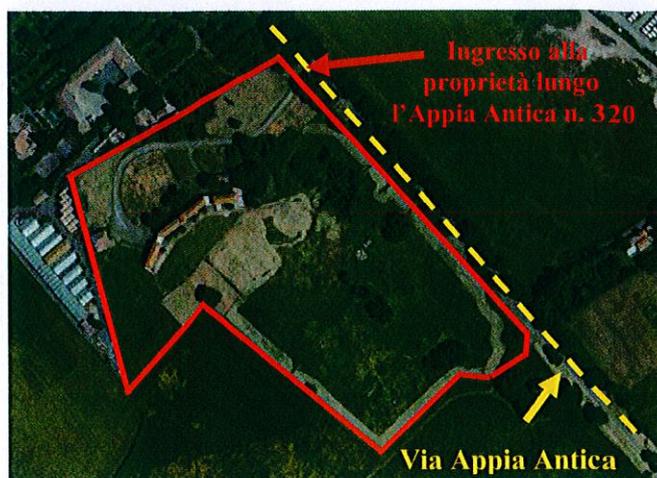
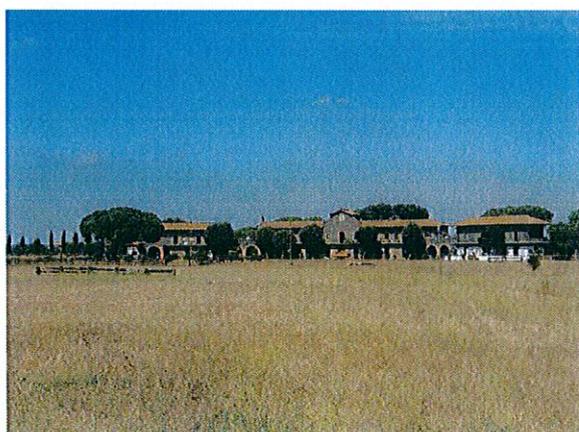


Inquadramento territoriale



Inquadramento aereo dell'immobile



### Inquadramento generale

Il complesso immobiliare di cui trattasi si estende su un appezzamento di terreno di circa mq 65.000 ed è costituito da tre fabbricati dei primi del novecento a pietra a faccia vista, di seguito meglio descritti, con annessa area pertinenziale, situato in Roma, località originariamente “Santa Maria in Selce” ad un chilometro circa oltre il G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) sul lato destro dell’Appia Antica, percorrendo la via in uscita da Roma. Si accede all’impianto direttamente dall’Appia Antica n. 320.

Il complesso si trova nel Parco Regionale dell’Appia Antica, istituito per meglio preservare e valorizzare questo ambito territoriale ricco di valore storico, artistico e naturalistico.

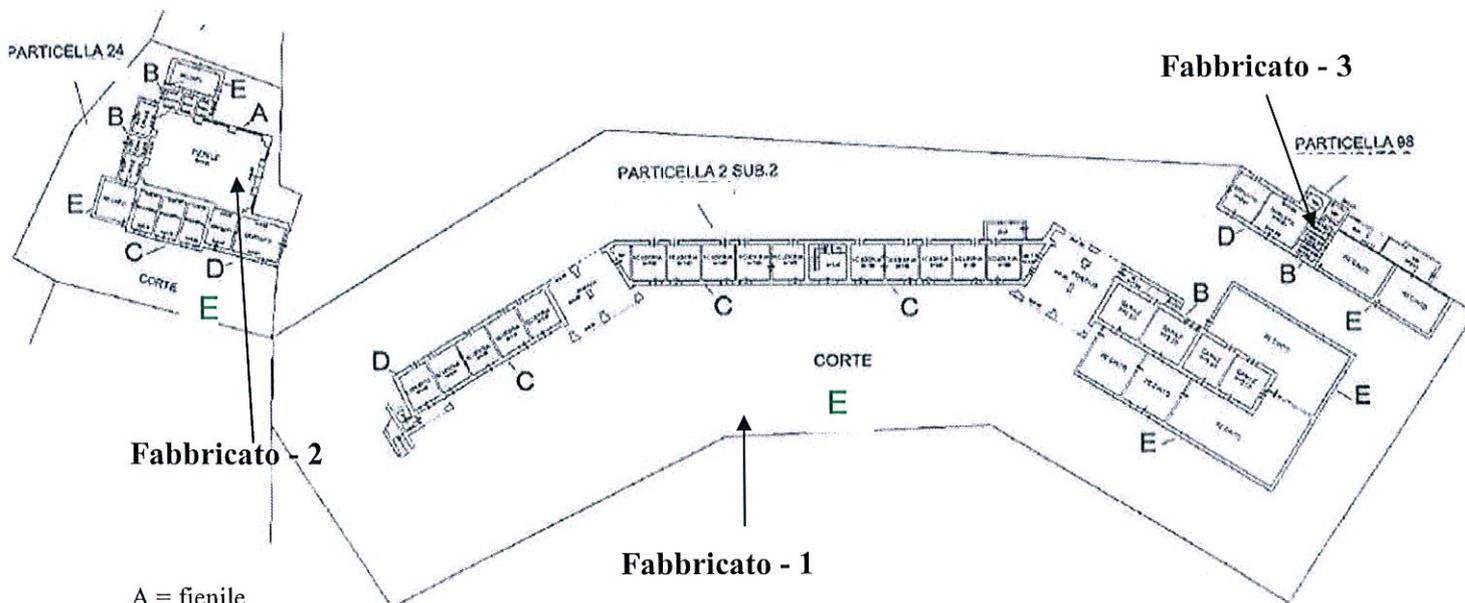
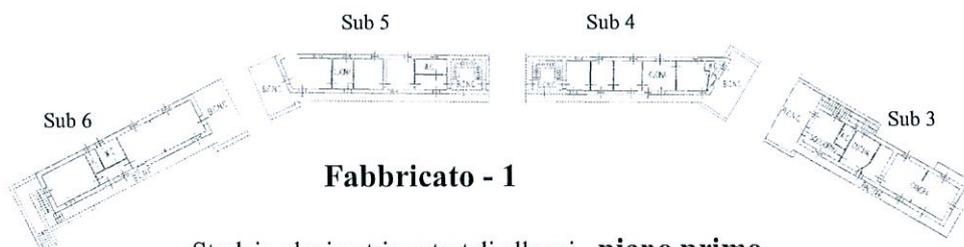
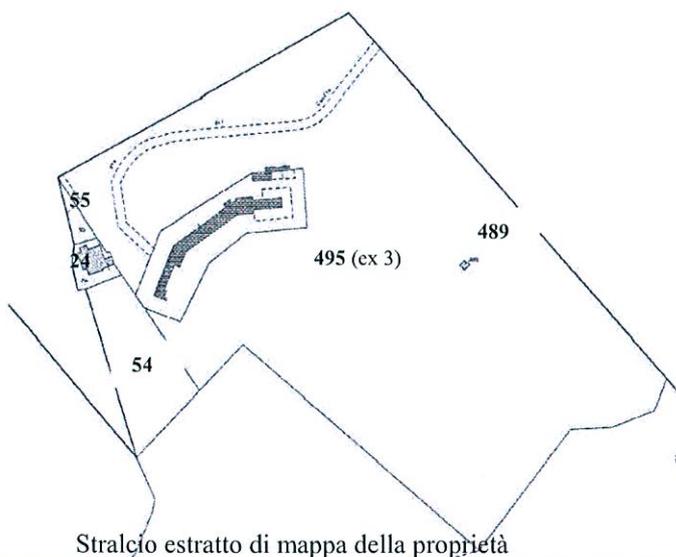
Il complesso è situato in prossimità dell’aeroporto internazionale G.B. Pastine di Ciampino.

L’immobile è di proprietà del CONI dal 1951.



Immagini della strada via Appia Antica (basolato romano ed alcuni reperti archeologici)

**Descrizione del complesso**



- A = fienile
- B = canile
- C = scuderia
- D = deposito
- E = aree esterne recintate
- E = aree esterne a corte

**Il complesso è costituito da:**

**Fabbricato - 1:** edificio principale di due piani, con soluzioni architettoniche e strutturali di pregio, composto da tre corpi rettangolari collegati tra loro al primo piano da percorsi a ballatoio e due terrazze e al piano terra da due passaggi con copertura a crociera corrispondenti alle soprastanti terrazze.

Il piano terra è destinato a scuderie per i cavalli, ricovero cani, il primo piano è destinato a quattro alloggi custode di circa mq 100 lordi ognuno:

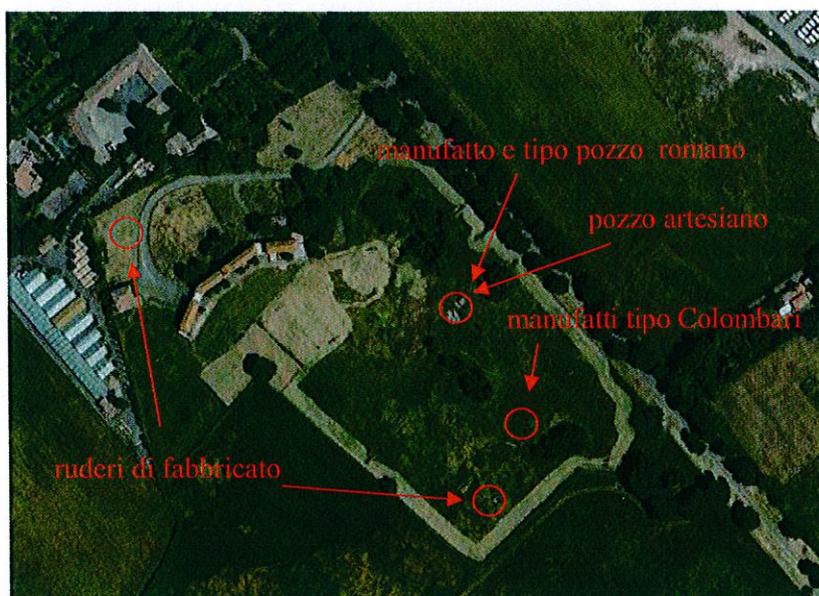
**Fabbricato - 2:** adibito a fienile, scuderia, magazzini, servizi e ricovero cani.

**Fabbricato - 3:** magazzino, servizi e ricovero cani.

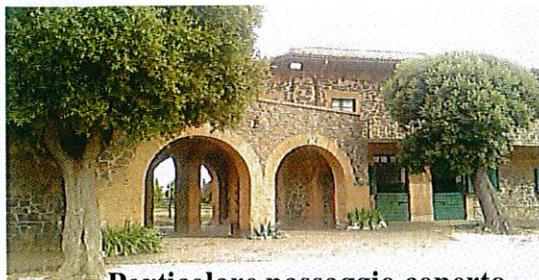
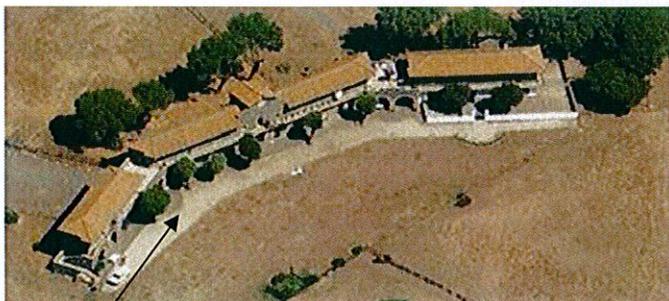
Si rappresenta inoltre, che del compendio fanno parte altresì, due ruderi di modesti fabbricati in muratura, con le coperture ormai crollate, per i quali non è stato possibile accertare l'epoca di costruzione e, quindi, l'eventuale conformità e per i quali la Società sta procedendo, presso il competente Ente – Parco, ad istanza di demolizione, secondo la normativa vigente.

Sono inoltre presenti:

- un piccolo manufatto definito volume tecnico connesso con l'attività del complesso immobiliare, contenente un pozzo di tipo romano;
- un pozzo artesiano con relativa pompa per sollevamento acqua.
- due ruderi romani (così detti Colombari) non rappresentati graficamente sulle mappe catastali, che seguono il regime vincolistico dell'intero complesso.



**- Fabbricato - 1 (principale)**



**Particolare passaggio coperto**



**Scuderie**



**Dettaglio**



**Dettaglio - volta a crociera**

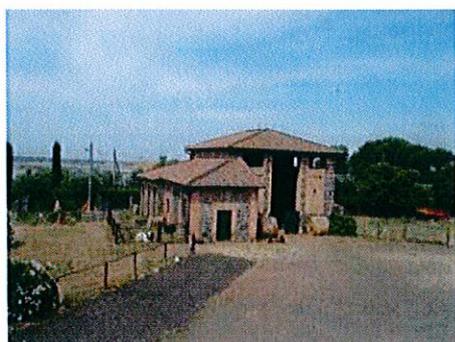


**Fronte campo allenamento/gare**

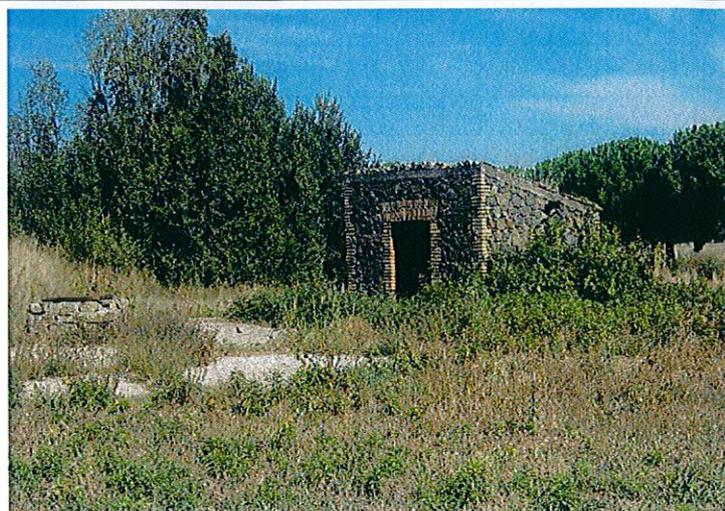


**Fronte verso strada d'accesso**

**- Fabbricato - 2**



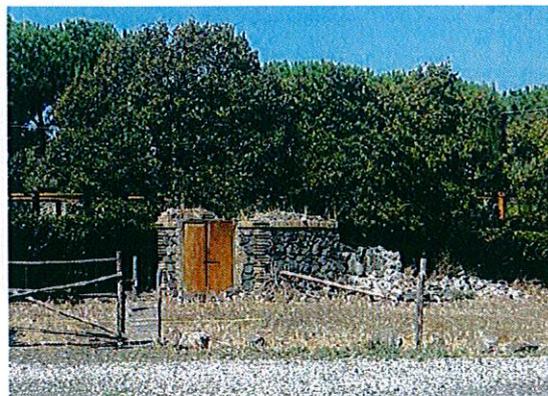
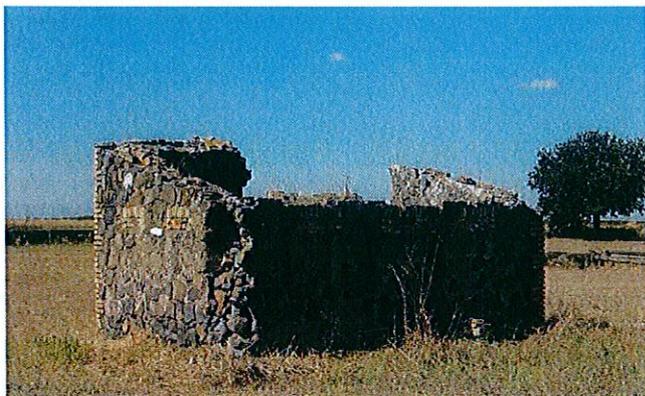
- Fabbricato - 3



↑ manufatti tipo pozzo romano e pozzo artesiano

← manufatti tipo Colombari

↓ ruderi



### **Titoli di proprietà**

L'immobile è di proprietà del CONI dal 1951 secondo le seguenti titolarità:

- Atto di vendita dalla Società Torre Appia al COMITATO OLIMPICO NAZIONALE ITALIANO - C.O.N.I. con rogito del Notaio Carlo TERRACINA del 28.09.1951, repertorio 4686, raccolta n. 2780 registrato a Roma il 03.10.1951 al volume 24, per l'acquisto del terreno per una superficie di ettari 06.16.90.
- Atto di vendita, a rogito del Notaio Carlo TERRACINA del 27.10.1952, repertorio 5569, raccolta n. 3213, registrato a Roma il 03.11.1952 al numero 3218, volume 2 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 31.10.1952 al numero d'ordine 43018 e numero 30076 particolare, con il quale la Società Cooperativa Edilizia Torre dell'Appia Antica ha venduto al COMITATO OLIMPICO NAZIONALE ITALIANO - C.O.N.I. una zona di terreno della superficie di ettari 00.45.50.

### **Identificativo catastale**

L'intero complesso immobiliare, composto da terreni e fabbricati, è così censito all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma:

#### **Catasto Terreni**

- foglio 987, particella 2      ettari 00.41.80 ente urbano;
- foglio 987, particella 495    ettari 05.59.08 ente urbano;
- foglio 987, particella 489    ettari 00.00.18 seminativo;
- foglio 987, particella 24     ettari 00.06.05 ente urbano;
- foglio 987, particella 54     ettari 00.39.50 seminativo;
- foglio 987, particella 55     ettari 00.03.40 seminativo;
- foglio 987, particella 98     ettari 00.00.94 ente urbano;

per un totale di ettari 06.50.95.

#### **Catasto dei Fabbricati**

- foglio 987, particella 2, sub. 1 Bene Comune Non Censibile (corte, vani scali, terrazzi e balconi);
- foglio 987, particella 2 sub. 2 graffata con le particella 24 e 98, Via Appia Antica n. 320, piano terra, zona censuaria 6, categoria D/6, rendita €. 8.842,00 (Piano Terra del Fabbricato 1, Fabbricati 2 e 3);
- foglio 987, particella 2, sub. 3, Via Appia Antica n. 320, piano primo, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita €. 429,95 (abitazione custode) (Piano Primo del Fabbricato 1);
- foglio 987, particella 2, sub. 4, Via Appia Antica n. 320, piano primo, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 5,5, rendita €. 525,49 (abitazione custode) (Piano Primo del Fabbricato 1);
- foglio 987, particella 2, sub. 5, Via Appia Antica n. 320, piano primo, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita €. 429,95 (abitazione custode) (Piano Primo del Fabbricato 1);

- foglio 987, particella 2, sub. 6, Via Appia Antica n. 320, piano primo, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, rendita €. 334,41 (abitazione custode) (Piano Primo del Fabbricato 1).

### **Disciplina edilizia ed urbanistica**

Si può asserire, presa visione degli estratti di mappa catastali e delle canapine di impianto del Nuovo Catasto Terreni, che il complesso immobiliare in questione risultava già inserito sulle mappe a seguito del rilievo effettuato negli anni 1926 – 1927: tale circostanza determina di fatto la legittimità urbanistico-edilizia delle preesistenze, risultando il complesso edificato in Agro Romano e, cioè, al di fuori del perimetro del Piano Regolatore Generale dell'anno 1931 ed anteriormente all'anno 1934, in cui è stato emanato il Regolamento Edilizio della Capitale.

L'immobile risulta compreso nel perimetro del "Parco Regionale dell'Appia Antica" il cui Ente ha provveduto alla elaborazione del "Piano di Assetto"; tale necessario strumento di gestione e valorizzazione del Parco è stato dapprima adottato e, successivamente, oggetto di controdeduzioni, ma, alla data odierna, non è stato ancora approvato a termini di Legge. Nelle more della sua approvazione, pertanto, risultano consentiti esclusivamente lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 1 della L. R. n. 37/94, tramite la documentazione prevista nella scheda elaborata dall'Ente Parco.

### **Destinazione Urbanistica e Regime Vincolistico**

L'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 987, con le particelle 2, 489 (nuova costituzione), 495 (ex 3), 24, 54, 55 e 98, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole - Sistema Ambientale - Parchi: Parchi Istituiti (Art. 69 - Comma 4 – N.T.A. del P.R.G.).

- Rete Ecologica: componente primaria "A" (Art. 72 – comma 2 – lettera a) – N.T.A. del P.R.G.);

- L'immobile risulta soggetto a Vincolo Archeologico ex lege n. 364/1909 e n. 1089/1939. Secondo le previsioni della "Carta Storica – Archeologica – Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano", l'immobile citato risulta soggetto a vincolo paesistico riportato alla lettera E ("Appia Antica"- Vincolo paesistico D.M. 14.12.1953 "Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico della Zona dell'Appia Antica sita nell'Ambito del Comune di Roma", ex lege 1497/39.

- L'immobile risulta compreso nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico "Appia Antica" istituito con D. M. 11.02.1960.

- L'immobile ricade nel perimetro del Parco Regionale dell'Appia Antica, istituito con Legge Regionale n. 66/1988, pubblicata sul B.U.R.L. n. 32 del 21.11.1988, S.O. n. 4 e successivamente modificato dalla Legge Regionale n. 14/2002, pubblicata sul B.U.R.L. n. 17 del 20.06.2002.

- L'immobile ricade nel perimetro della Dichiarazione di Particolare Interesse Archeologico ex lege n. 1089/1939 istituita con Decreto Ministeriale del 07.03.1991.

Le Note di Trascrizione del D.M. sopracitato sono state effettuate in data 22.10.1993.

- L'immobile ricade nella "Inclusione dell'Area costituita dal Parco dell'Appia Antica e delle zone limitrofe di Cava Pace, Tor Marancia, Tor Carbone, Casale di Gregna – Anagnina e delle

Capannelle – Barbuta ricadente nella I, IX, X e XI Circoscrizione del Comune di Roma fra le zone di Interesse Archeologico di cui all'art. 1, lettera m), della Legge 08.08.1985 n. 431" istituita con D.M. del 16.10.1998.

- L'immobile risulta altresì compreso nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. n. 556 e n. 1025/2007 con le relative prescrizioni.

- Successivamente l'immobile è stato ricompreso nel perimetro del P.T.P. n. 15/12 "Valle della Caffarella - Appia Antica e Acquedotti" adottato dalla G.R.L. con Deliberazione n. 454 del 25.07.2006 e successivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 07.02.2010, ove rientra nelle Zone di Tutela Integrale secondo le seguenti specifiche: la parte contenente i fabbricati ricade in zona TI/98 (Ville, Parchi e Giardini) mentre la rimanente parte ricade in zona TI/99 (Zone di Rispetto Archeologico e Panoramico/Paesistico del Ripiano della Via Appia).

- Per quanto concerne invece, l'ambito paesistico, l'immobile ricade nel Sistema IV Appia Antica, sub-sistema IV.3 Santa Maria Nuova – confine P.T.P., ambito IV.3 e Via Appia Antica e Ripiano di Fioranello.

- A seguito di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.vo 42/2004 e ss.mm.ii e D.D. 6 febbraio 2004 è stata data comunicazione dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali con prot. 0003211 del 17.02.2012 del riconoscimento di Interesse Storico Artistico del Bene.

Si precisa che ogni aggiornamento o completezza di quanto descritto nell'ambito vincolistico sarà a cura degli interessati all'immobile.

Inoltre con lettera prot. 0012394 del 28.06.2012 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha trasmesso autorizzazione ad alienare il bene, prescrivendo quanto segue:

- I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire riconosciuti di interesse culturale, dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs.vo 42/2001 e ss.mm.ii.;

- I beni non dovranno essere destinati ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con carattere storico artistico dei medesimi e tale da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Alla procedura di vendita si applicano le disposizioni relative alla prelazione di cui al D.Lgs.vo 42/2001.

### **Stato di occupazione**

L'immobile è attualmente occupato senza titolo dalla Società Romana Caccia alla Volpe.

### **Prezzo a base d'asta**

Euro 6.350.000,00 (seimilionitrecentocinquantamila/00).

**Note**

- Per la consistenza dell'immobile fa fede lo stato di fatto dei luoghi.

- Gli impianti tecnologici necessitano di verifica e revisione ed eventuale adeguamento e certificazione, per rispondere alle vigenti normative, sono a carico dell'acquirente.

- L'attestazione energetica verrà consegnata ai sensi del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche apportate dal D.Lgs. 311/2006 (recepimento della Direttiva Europea 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e Dlgs. 3.3.2011, n. 28 (in materia di energia da fonti rinnovabili), pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 81 all'ultima Gazzetta Ufficiale (la n. 71 del 28.3.2011).

- la Proprietà versa al Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano un importo di Euro 15,00 (quindici/00) annui.