



Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

Promosso da



PORTO SICURO  
Real Estate



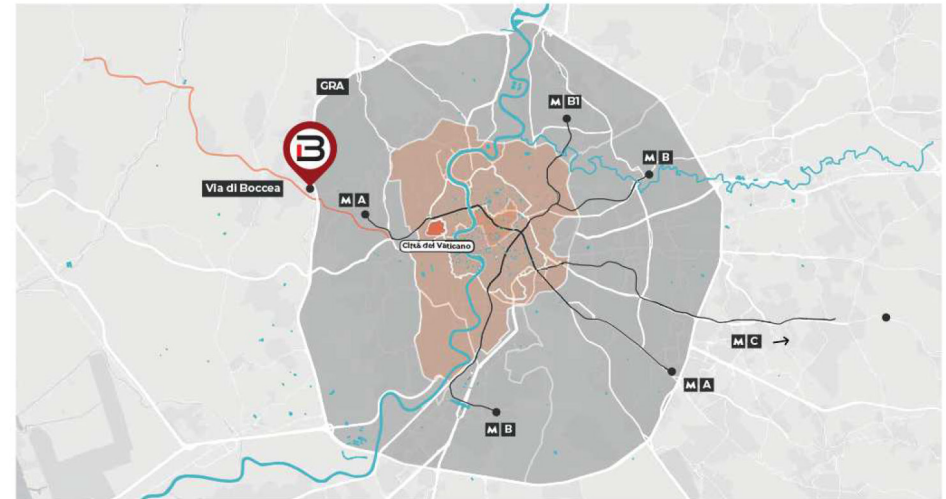


Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma



L'imponente complesso immobiliare, situato ad ovest della Città del Vaticano, si erge lungo Via di Boccea: nel quadrante nord-ovest della Capitale.

Direttamente collegata al Grande Raccordo Anulare, la costruzione è comodamente accessibile dall'ingresso dedicato di Via di Boccea, 530.

La fermata della metropolitana di riferimento è quella di Battistini mentre il sito è raggiungibile da diverse linee di autobus fra le quali la 028, la 146, la 190F, la 904, la 605 e la 916 che servono la fermata Casalotti/Maretto distante circa 400m.



20'  
Aeroporto  
Internazionale  
Leonardo da Vinci



30'  
Stazione Ferroviaria  
Termini



30'  
Casello  
Autostradale  
Roma Sud



15'  
Centro storico  
Colosseo



Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

# LA POSIZIONE



La costruzione, già Casa Generalizia delle Suore Missionarie Comboniane, si erge sulla sommità di una collina costituita da un vasto parco di circa 20.000 mq piantumato con alberi ad alto fusto. Per questa ragione risulta particolarmente dominante e visibile anche da lontano. L'immobile consiste in un edificio principale, di 5 piani fuori terra più un attico ed un piano seminterrato, che si sviluppa in un unico corpo di fabbrica articolato e identificabile in porzioni comunicanti ma distinte. Completano la proprietà una Cabina Elettrica posta al confine Sud-Ovest dell'area e l'area di pertinenza esterna con piazzale asfaltato.







L'immobile presenta una struttura portante a telaio con elementi in cemento armato gettato in opera. I prospetti principali dell'edificio sono trattati con mattoni da cortina a faccia vista nei quali il posizionamento costante ad intervalli regolari delle finestre è evidenziato da elementi prefabbricati in cemento che le intelaiano. I marcapiano sono evidenziati anch'essi da elementi in cemento prefabbricati.

L'ex convento mantiene l'impianto tipico di questo tipo di strutture e la loro principale caratteristica: un'ottima funzionalità.



Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

# LA STRUTTURA

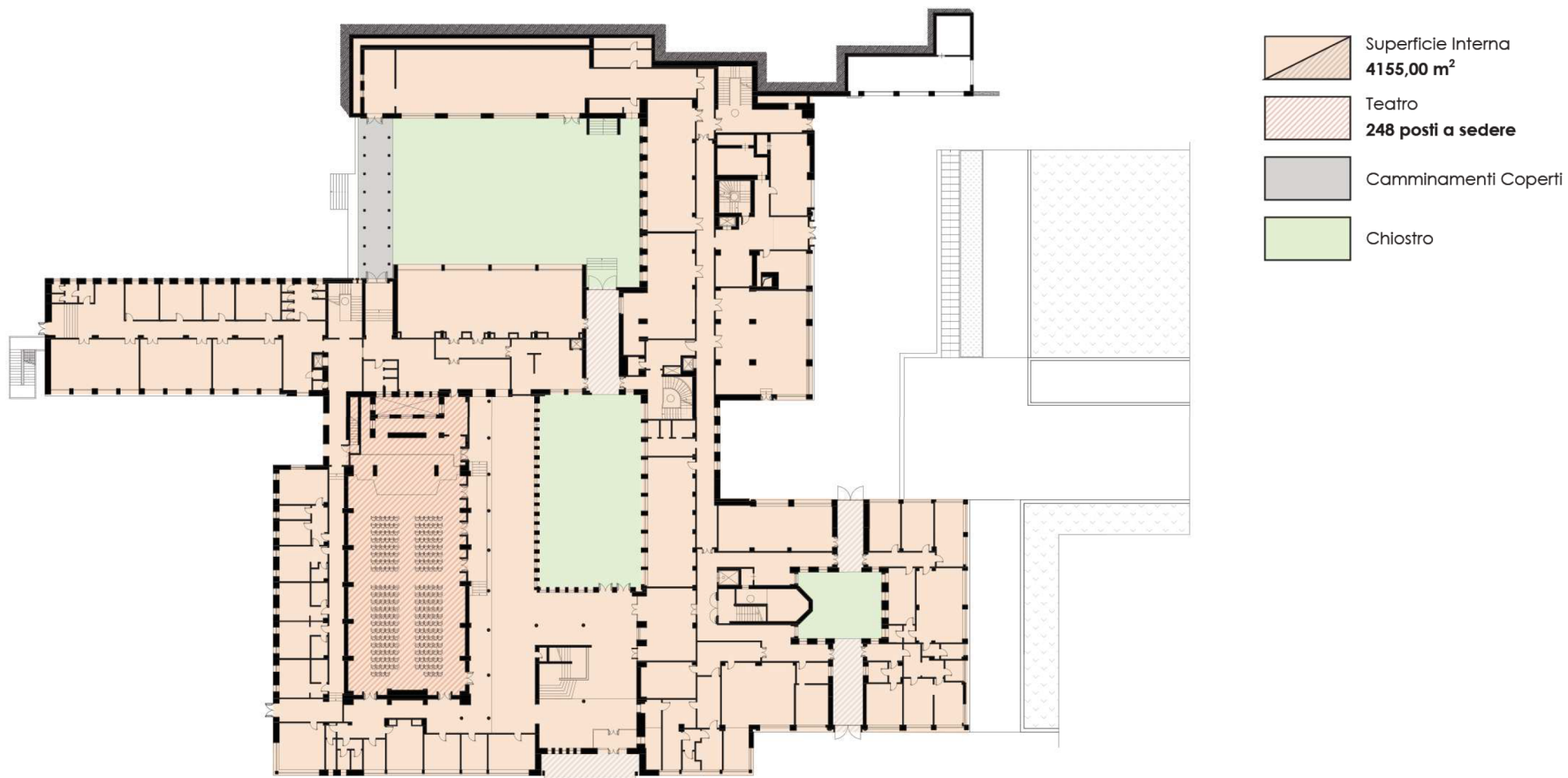


Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

# PIANO TERRA



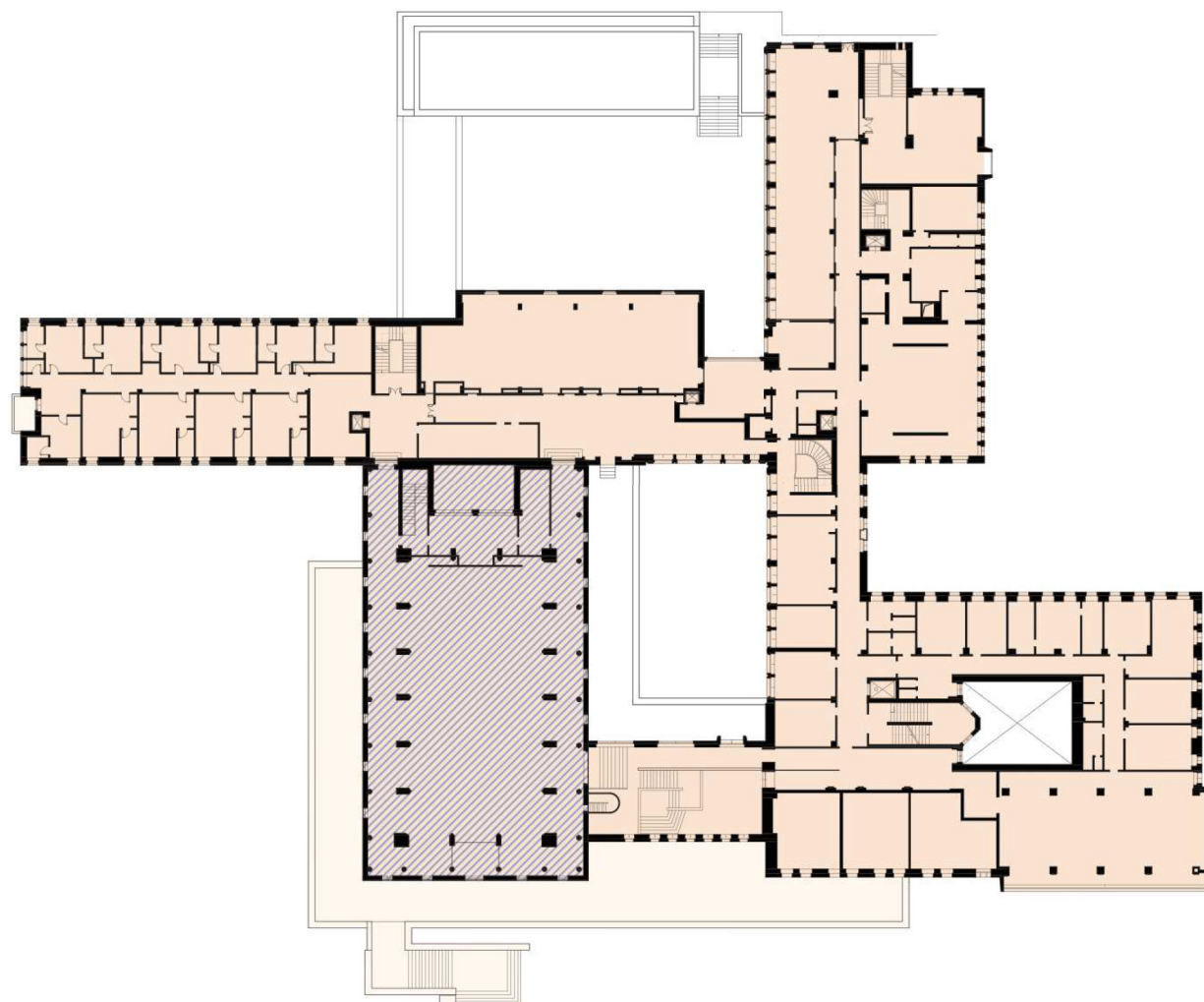





Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

# PIANO PRIMO



	Superficie Interna <b>3520,00 m<sup>2</sup></b>
	Chiesa <b>763 m<sup>2</sup></b>
	Terrazza

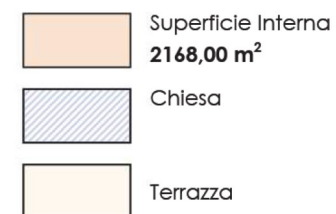
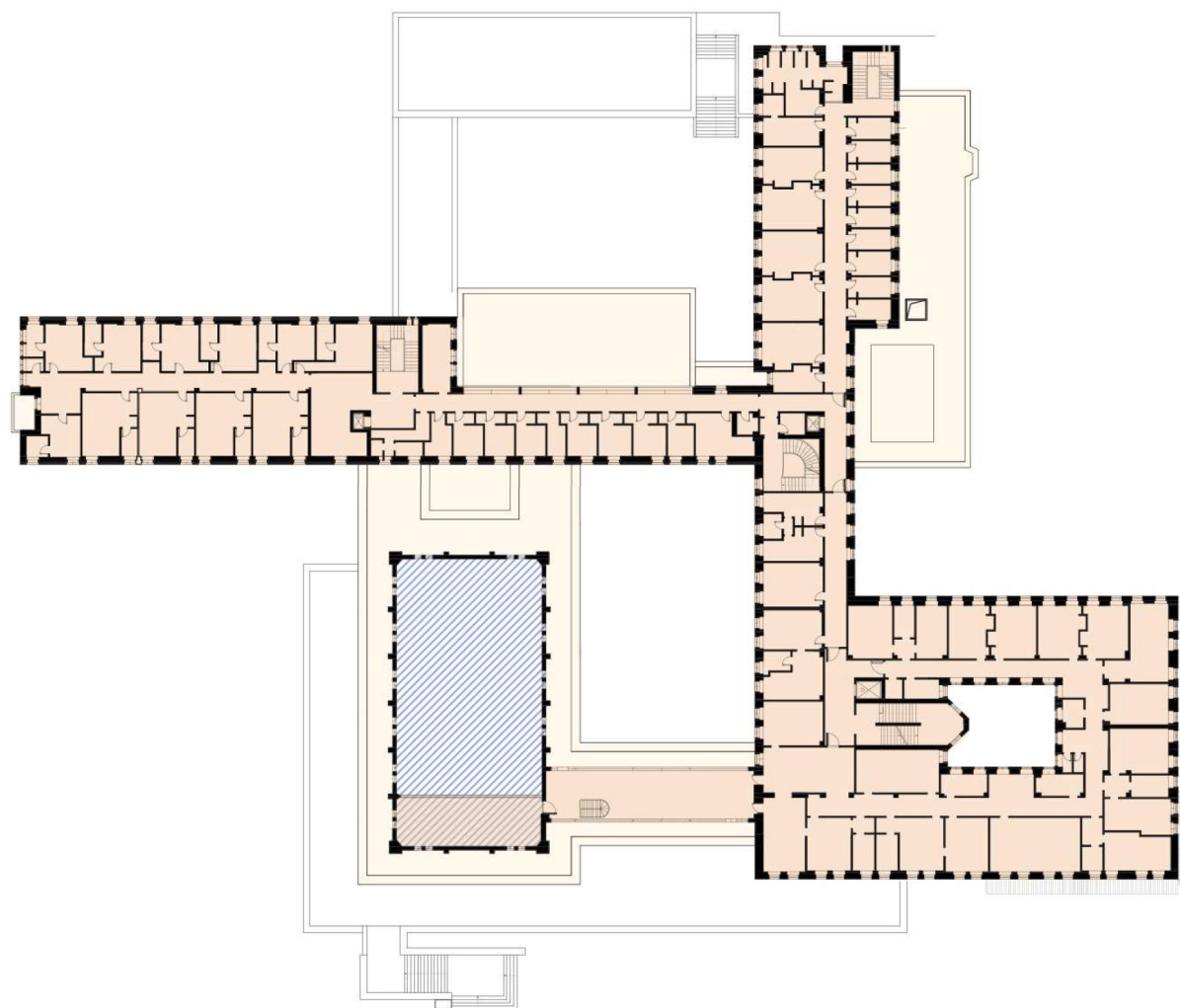


Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

# PIANO SECONDO



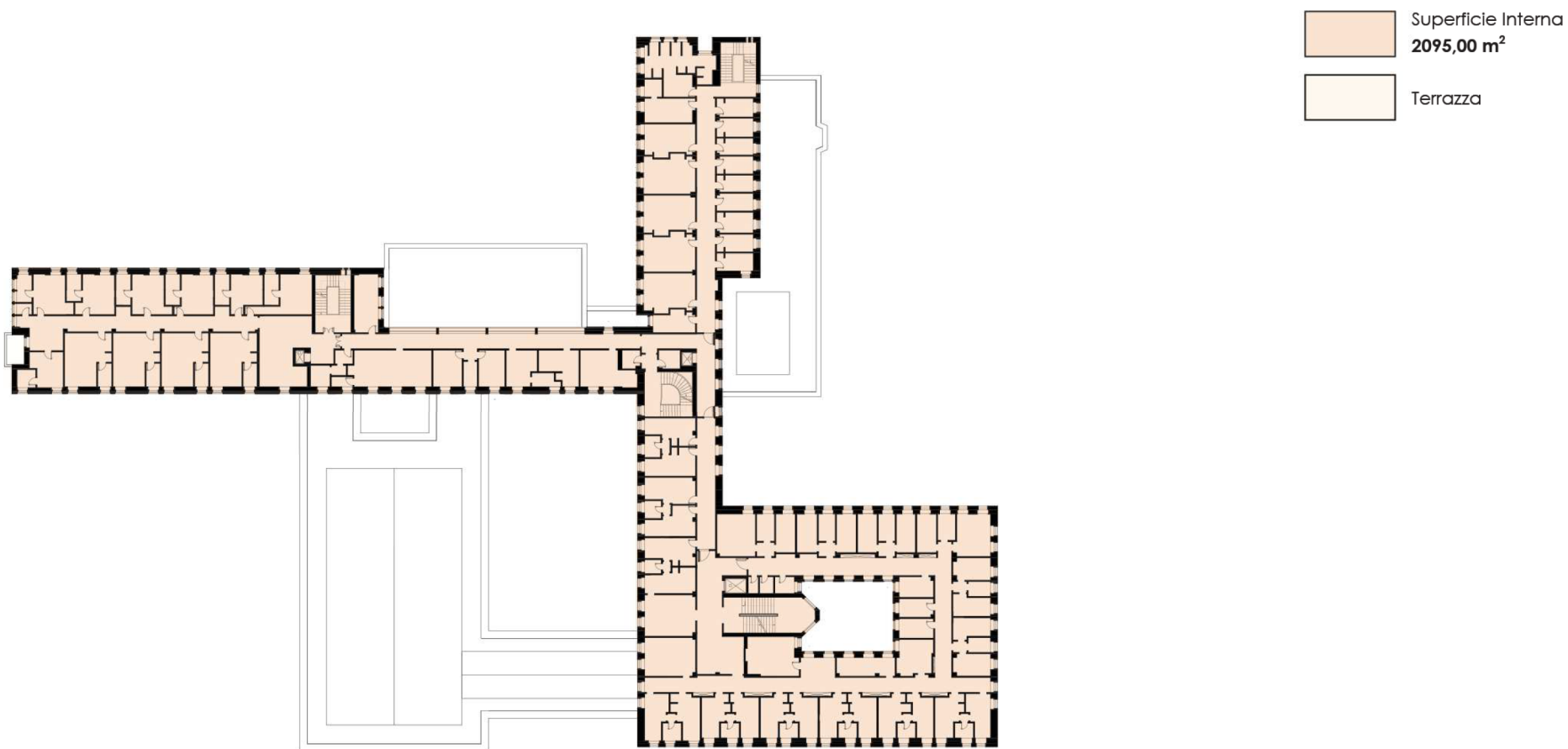


Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

# PIANO TERZO



Complesso Gentilizio

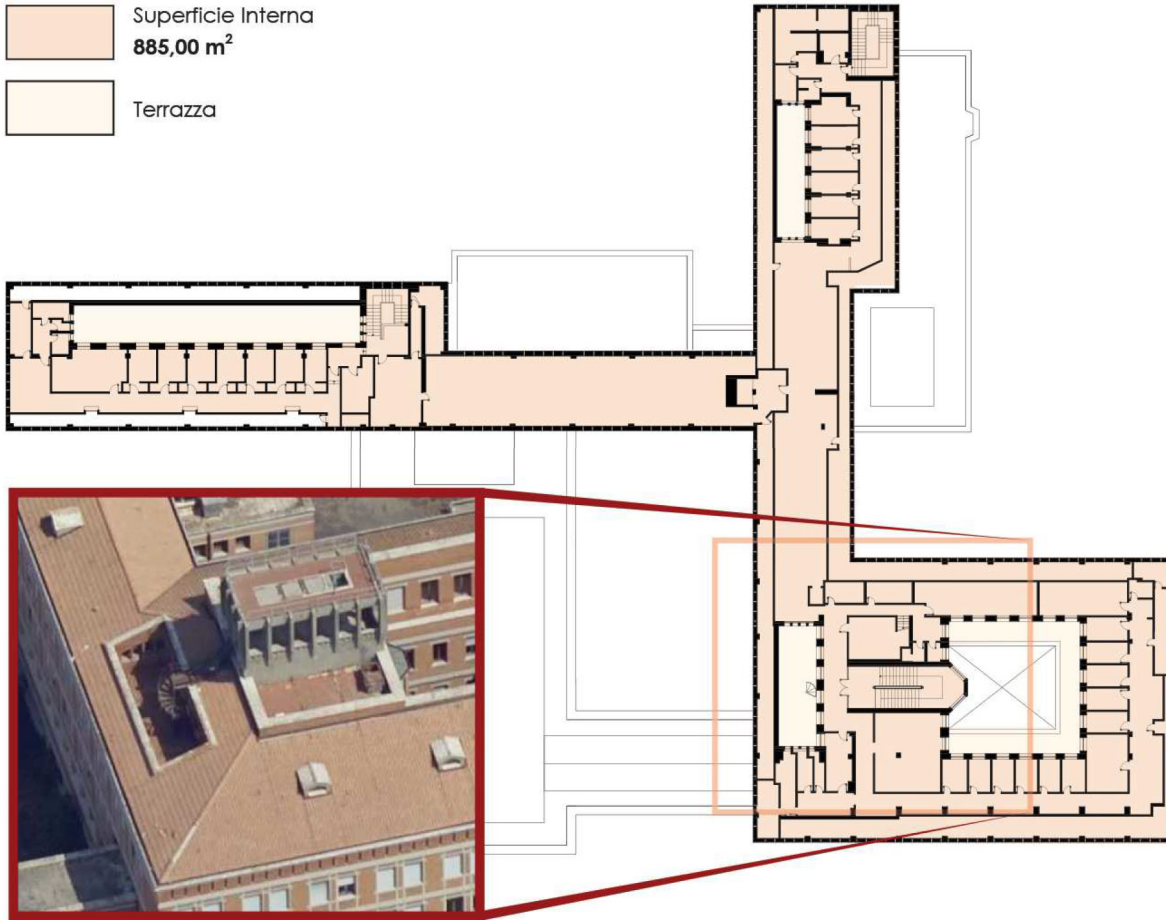
**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

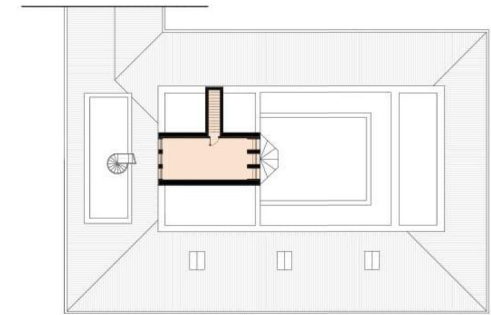
# PIANO QUARTO

Superficie Interna  
**885,00 m<sup>2</sup>**

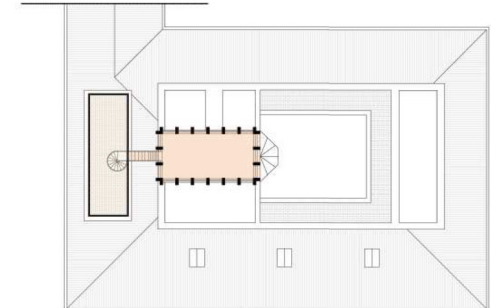
Terrazza



Piano Quinto

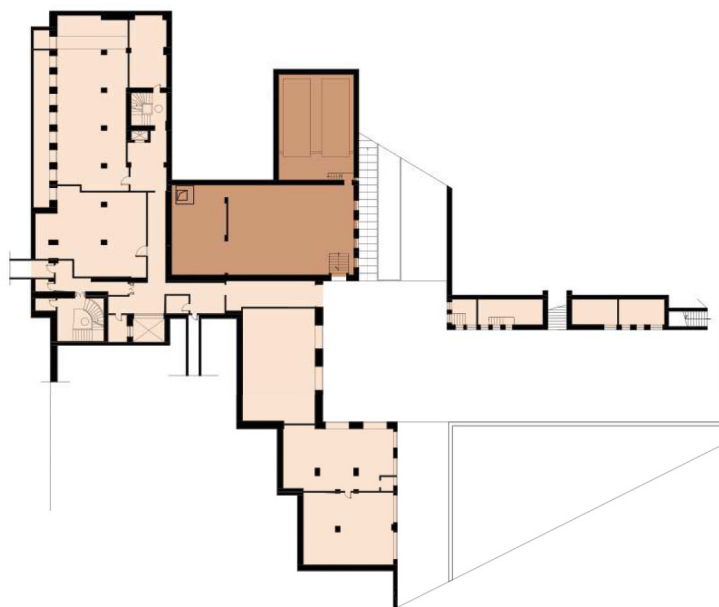




Piano Sesto





# SEMINTERRATO



	Superficie Interna <b>1287,00 m<sup>2</sup></b>
	Locali Tecnici

Complesso Gentilizio

**BOCCEA**  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

## Riepilogo delle consistenze

Piano	Superfici
Seminterrato	1.287,00 m <sup>2</sup>
Terra	4.155,00 m <sup>2</sup>
Primo	3.520,00 m <sup>2</sup>
Secondo	2.168,00 m <sup>2</sup>
Terzo	2.095,00 m <sup>2</sup>
Quarto	885,00 m <sup>2</sup>
Quinto	42,00 m <sup>2</sup>
Sesto	42,00 m <sup>2</sup>
	<b>14.144,00 m<sup>2</sup></b>
Terreno	<b>2.22,84 Ha</b>

## Destinazioni d'uso

L'immobile oggi, oltre a disporre di una consistente dotazione di camere con bagno, possiede ampi spazi comuni quali: archivi, 2 biblioteche, uffici, studi, depositi, magazzini, celle frigorifere e locali tecnici.

Destinazione	Numero	Dimensioni Medie
Camere	157	25,00 m <sup>2</sup>
Bagni	79	
Cucine	2	180,00 m <sup>2</sup>
Refettorio	2	200,00 m <sup>2</sup>
Teatro		470,00 m <sup>2</sup>
Chiesa		760,00 m <sup>2</sup>

Complesso Gentilizio

**BOCCEA**  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

Il piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, identifica l'immobile come "Edifici complessi e speciali" - artt. 36 e segg. N.T.A.

Pertanto è ammessa anche la ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione con **possibili destinazioni d'uso** :

Abitative;

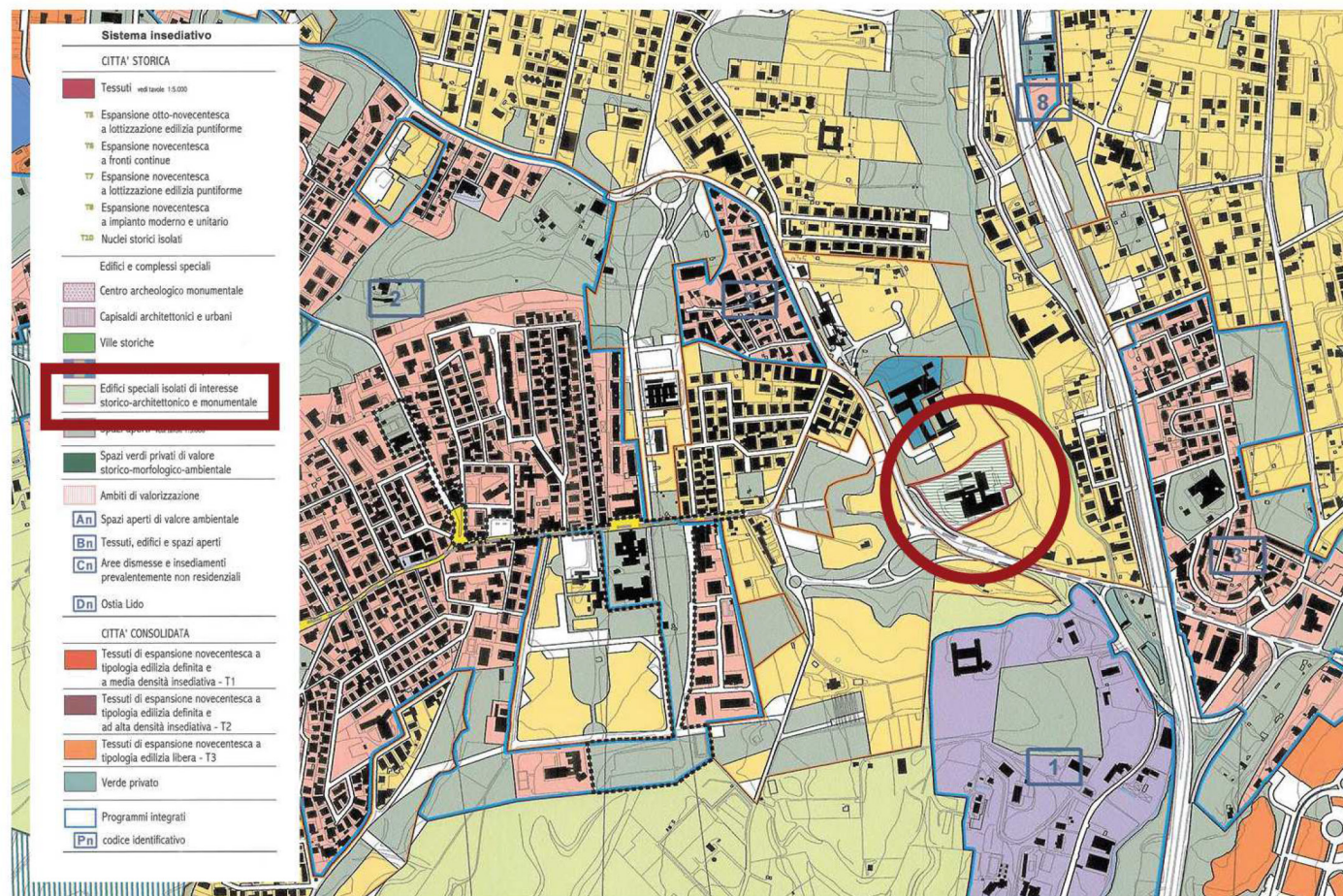
Commerciali;

Servizi; Turistico-ricettive (esclusi i motel);

Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";

Agricole, limitatamente alle "abitazioni agricole".

L'immobile è registrato al catasto fabbricati in categoria B1



# SVILUPPO E RICONVERSIONE

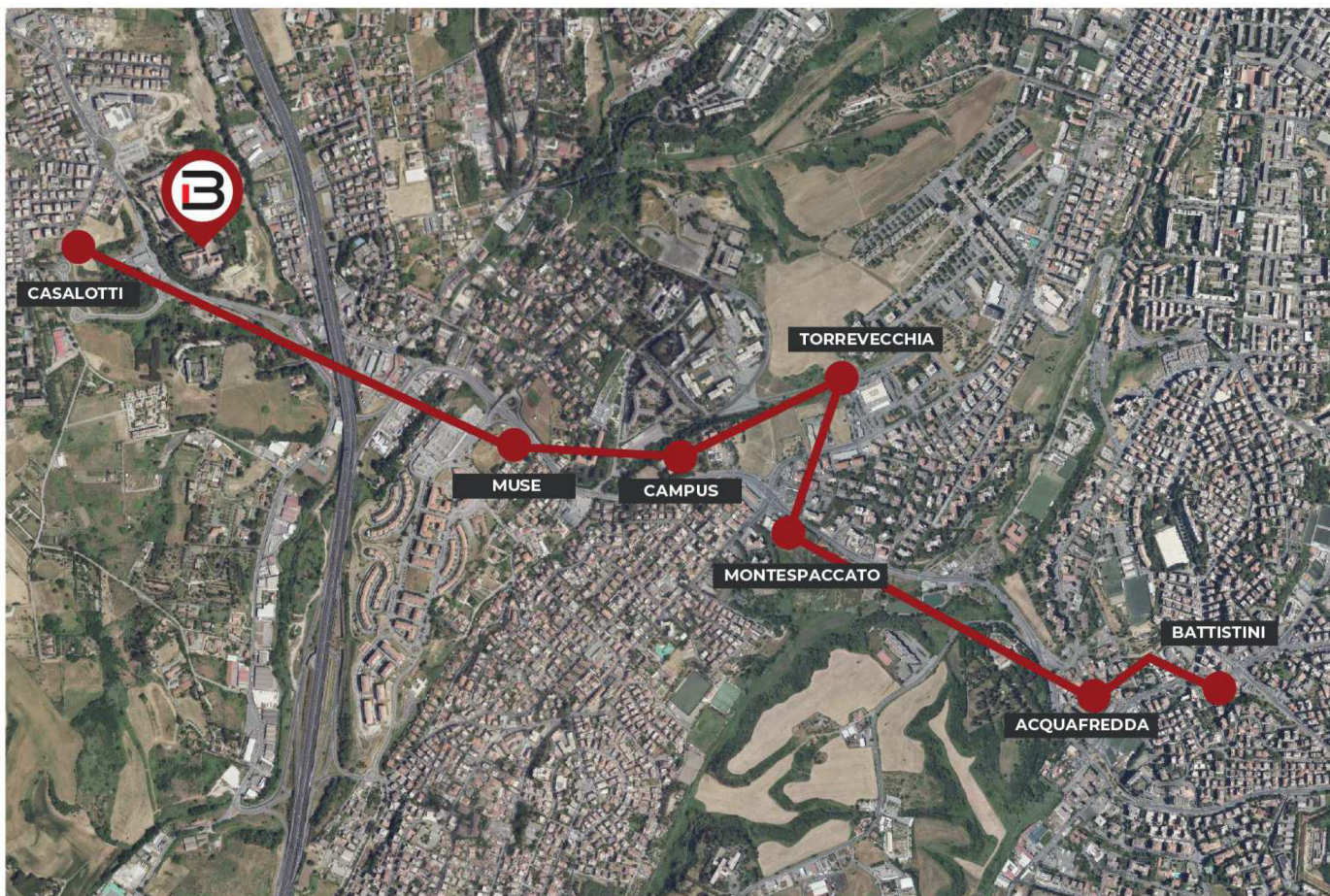


Complesso Gentilizio

**B**OCCEA  
**530**

Via di Boccea, 530 - 00166 Roma

# LA FUNIVIA



Tra i progetti previsti e già finanziati che coinvolgono l'area nella quale insiste l'immobile, spicca sicuramente il progetto della nuova funivia Battistini-Casalotti, lunga 3,85 chilometri. Il progetto prevede una cabinovia molto simile a quelle già utilizzate nelle località sciistiche con sette le stazioni previste:

Battistini, Acquafredda, Montespaccato, Torrevecchia, Campus, Collina delle Muse-Gra e **Casalotti**.



Promosso da



**PORTO SICURO**  
**Real Estate**

PORTO SICURO RE SRL  
Via Portuense 1987 - 00054 Fiumicino (Rm)

+39 06 65002463

info@portosicurore.it

