



UN BORGO
INCANTATO ALLE
PORTE DI ROMA



POUCHAIN
REAL ESTATE

AMPIA PROPRIETÀ CON DUE CASALI, LOCALE COMMERCIALE, MAGAZZINO, DUE SILOS, ANNESSI E TERRENO.

Nelle vicinanze di Roma Nord, in un gradevole contesto agreste a pochi minuti dal borgo di Cesano, a meno di 5 km dal lago di Bracciano e di fronte alla stazione ferroviaria di Cesano, proponiamo in vendita un affascinante complesso agricolo ad uso residenziale, ricettivo ed artigianale, posto su un terreno agricolo di più di 3 ettari.

L'ampia proprietà, immersa in un parco verdeggiante, è composta da più edifici con diverse destinazioni d'uso: due casali, un grande locale commerciale, un magazzino, due silos, un rustico.

La tenuta rappresenta una interessante opportunità di investimento, fruibile per differenti destinazioni d'uso ed attività. Infatti, offre la possibilità sia di un uso promiscuo, in parte destinabile a residenza privata, in parte ad uso ricettivo e di ristorazione o per strutture socio-sanitarie ed assistenziali, ma si presta ottimamente anche alla creazione di un polo commerciale, con ristorante per cerimonie ed eventi con annessa attività alberghiera, il tutto racchiuso in un'unica area, ubicata in posizione strategica in prossimità della Via Cassia e ottimamente collegato tramite la ferrovia regionale FL3 che porta rapidamente al centro di Roma.

Il primo casale agricolo, ad uso residenziale, si sviluppa su due livelli più un piano sottotetto per circa 360 mq totali; al piano terra accoglie 8 camere da letto con bagno privato e ingresso dal giardino comune. Al primo piano, a cui si accede da una scala esterna, si trovano ulteriori 8 camere da letto ognuna con bagno privato. Il piano terra necessita di interventi di ristrutturazione, mentre il primo piano è in ottime condizioni generali.

Il secondo casale, anch'esso su due livelli per circa 390 mq totali, è strutturato per ospitare due appartamenti al piano terra, ognuno con accesso indipendente, ed è composto da tre bagni, due cucine, quattro camere e due saloni. Al primo piano, ospita quattro camere da letto, tre bagni, un salone molto ampio, una zona pranzo e una cucina abitabile.

In posizione centrale rispetto ai due casali è collocato il locale commerciale, sviluppato su 694 mq circa, con tetto a falde inclinate con capriate lignee, composto da una zona centrale di ingresso e cucine, ai cui lati sono disposte specularmente due grandi sale, attualmente adibito a ristorante. Sulle due estremità del corpo di fabbrica si trovano i servizi igienici. Il corpo centrale ha anche un piano superiore.

Fa parte della proprietà anche un magazzino, costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare, con tetto a falde sorretto da capriate lignee a vista, suddiviso in due parti e con quattro accessi separati. In prossimità del magazzino ci sono due silos, che coprono una superficie di circa 28 mq l'uno.

Dall'ingresso su strada, un viale posto in posizione centrale rispetto al complesso, percorribile in auto, distribuisce alle diverse unità. Il lussureggiante parco che accoglie le unità immobiliari è ornato da molti alberi, alcuni da frutto, diverse specie di piante, siepi e prato.



SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Cesano | Roma

TIPOLOGIA

2 casali (unità abitative)
1 Locale commerciale
1 Magazzino
2 silos
Terreno agricolo

PIANO

Piano terra e primo piano

ORIENTAMENTO

S - E - O - N

STATO

Da ristrutturare

ANNO DI COSTRUZIONE

Ante 1960

CLASSE ENERGETICA

Classe G

CATEGORIA CATASTALE

A/2 (Ville e villini)
C/1 (Locale commerciale)
C/2 (Magazzini)

RENDITA CATASTALE

A/2 € 906,38
A/2 € 956,74
A/2 € 3497,7
C/1 € 3.659,10
C/2 € 496,32
C/2 € 52,06
C/2 € 52,06

RISCALDAMENTO

Autonomo con caldaie a gas

DOTAZIONI

2 impianti di sub irrigazione
Cisterna per acqua
Vasca Imhoff
(no allaccio alla rete fognaria)



50



28

MQ LORDI

Casale DX 360 mq
Casale SX 390 mq
Locale commerciale 694 mq
Magazzino 305 mq
Silos 1 28 mq
Silos 2 28 mq
Corte comune e
terreno agricolo 30.980 mq

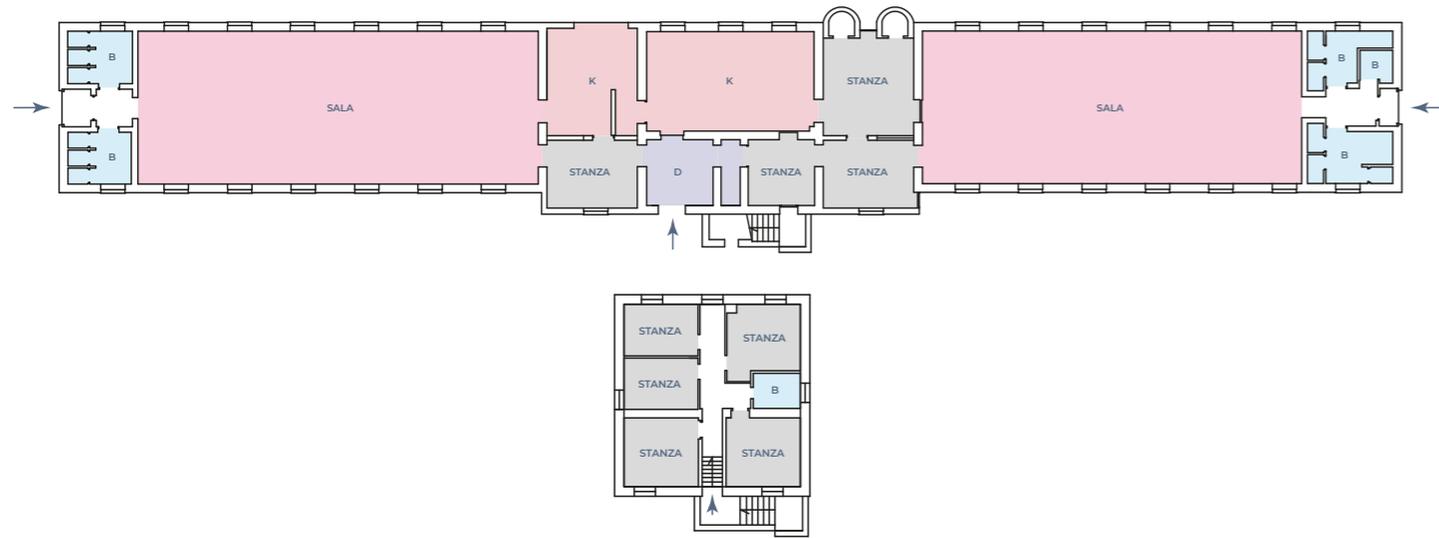
MQ COMMERCIALI

Totale 1883 mq

RICHIESTA € 2.000.000,00



LOCALE COMMERCIALE



Legenda

- B = bagno
- K = cucina
- D = disimpegno







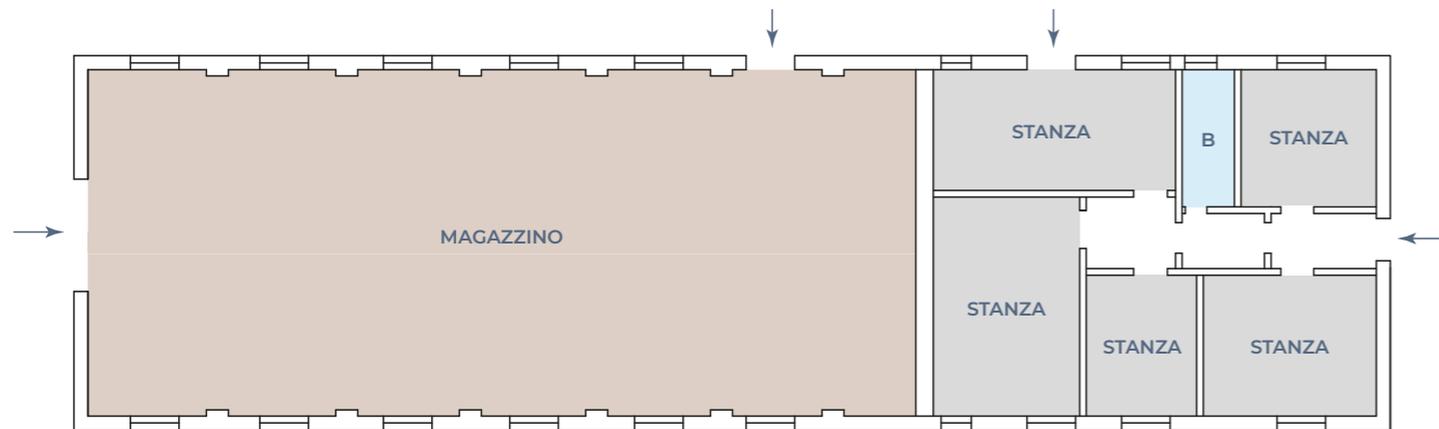


Simulazione virtuale di arredamento - immagine non contrattuale



Simulazione virtuale di arredamento - immagine non contrattuale

MAGAZZINO



Legenda

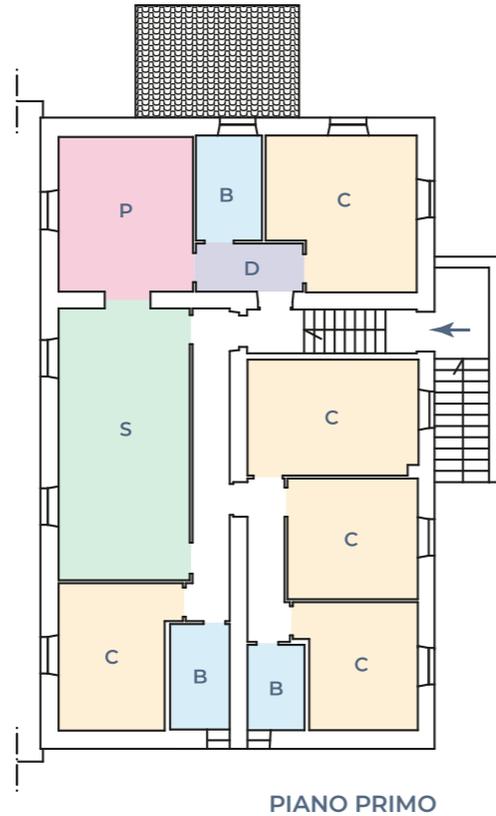
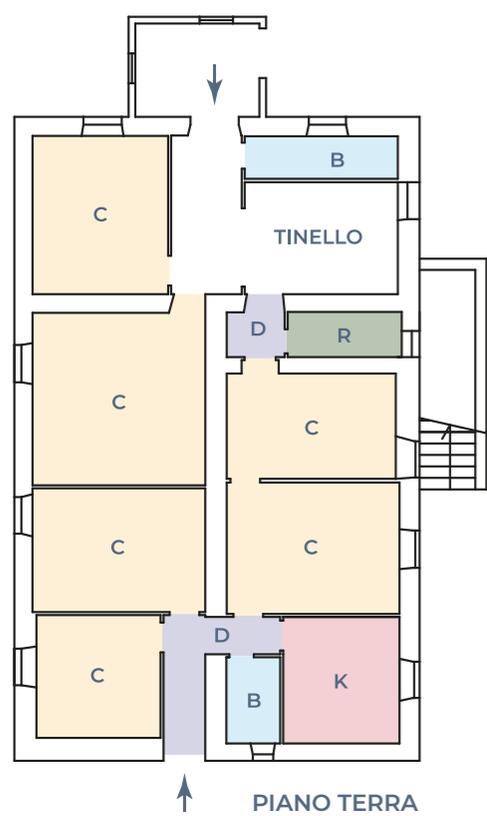
B = bagno





Simulazione virtuale di arredamento - immagine non contrattuale

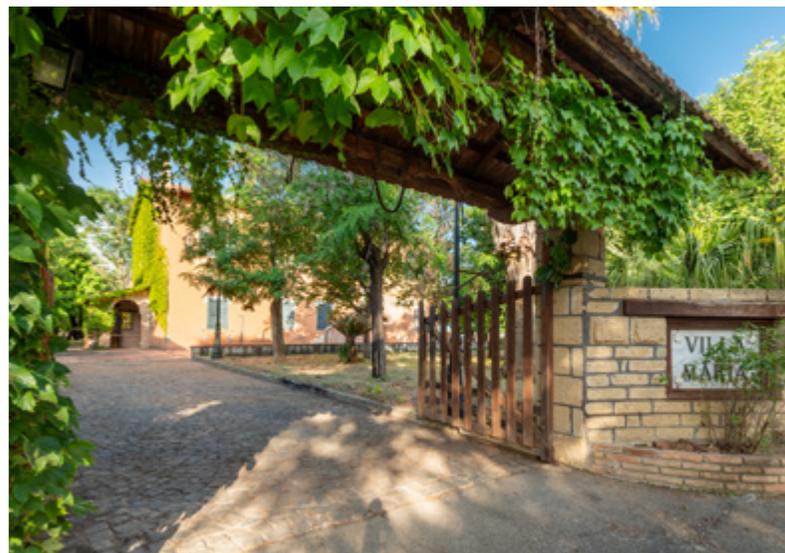
CASALE SINISTRO



Legenda

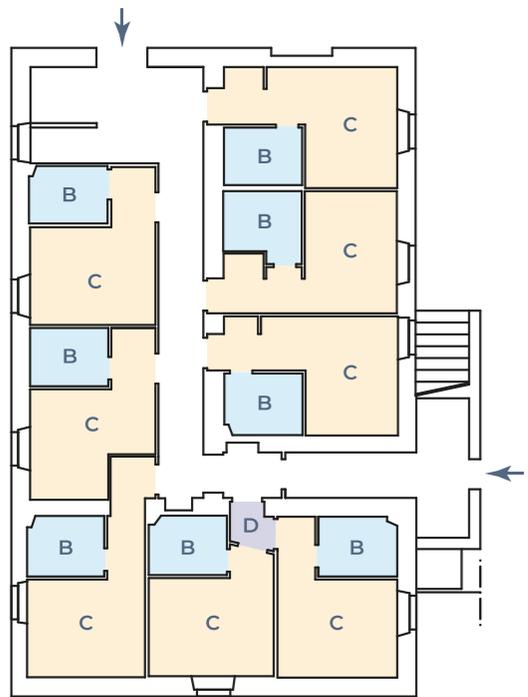
- B = bagno
- C = camera
- K = cucina
- S = soggiorno
- P = sala da pranzo
- R = ripostiglio
- D = disimpegno



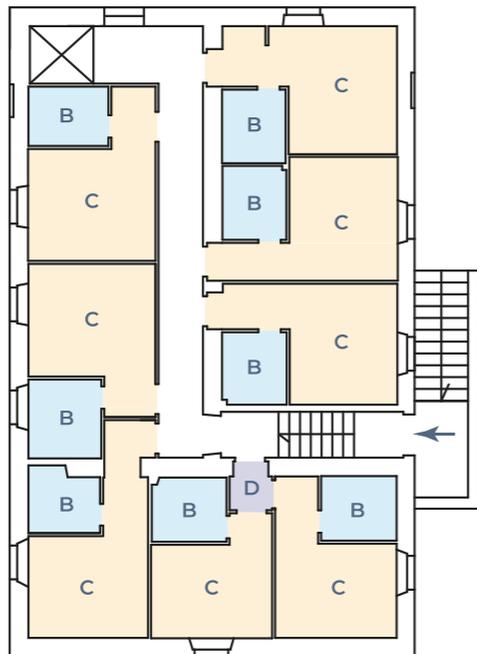




CASALE DESTRO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

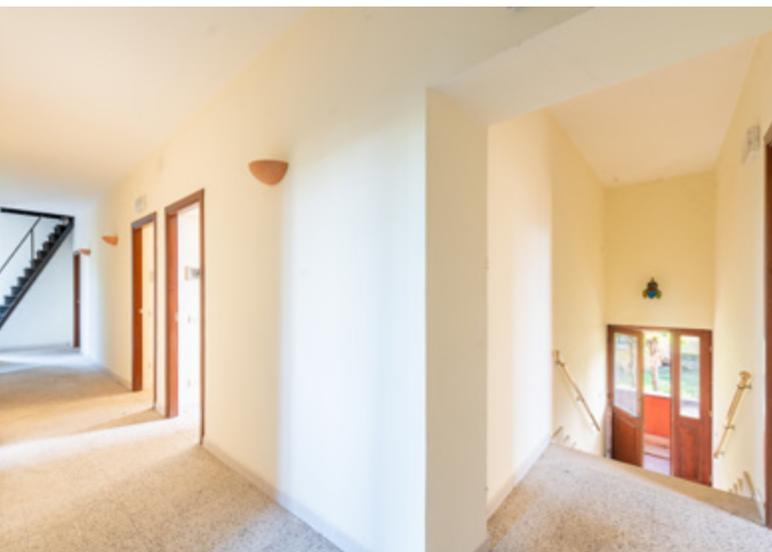


Legenda

- B = bagno
- C = camera
- D = disimpegno









Simulazione virtuale di arredamento - immagine non contrattuale



Simulazione virtuale di arredamento - immagine non contrattuale

TERRENO





Sara D'Oriano
Associate | Real Estate Advisor
+39 339 3214448
+39 06 86935997





POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

Via della Giustiniana, 990
00189 Roma | Italia
Tel. +39 06 86935997

info@pouchainre.com
www.pouchainre.com

C.F. e P.IVA 17013801000
C.C.I.A.A. di ROMA
REA RM 1690046
Capitale sociale 10.000€