

# TRIBUNALE DI ROMA

---

## Sezione Fallimentare

Fallimento n.°2003814 del 16 ottobre 2003 - [REDACTED]

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore [REDACTED]

Ill.ma dott.ssa. [REDACTED]

il sottoscritto arch. Fabrizio Bastoni, [REDACTED], iscritto all' [REDACTED] [REDACTED]:

[REDACTED] nel ringraziarLa per aver autorizzato la sua nomina a perito stimatore su istanza del dottor [REDACTED] curatore del fallimento, con l'incarico di valutare il complesso immobiliare sito in Roma con accesso da Via Appia Antica n. 280, iscritto nella procedura di fallimento della società in epigrafe e oggetto di revocatoria immobiliare promossa dal fallimento stesso nei confronti del [REDACTED] conclusasi con l'ordinanza n. 6918/2023 della Suprema Corte di Cassazione, pubblicata il 08/03/2023, che dichiarava inammissibile il ricorso dello stesso e sommariamente descritto come segue:

- corpo di fabbrica principale su due piani fuori terra con annessi un corpo più piccolo ad un solo piano e due manufatti di forma rettangolare, oltre ad una tettoia, un ripostiglio ed accessori, il tutto insistente su di un appezzamento di terreno della superficie, tra coperta e scoperta, di mq. 9.695 circa, confinante con via dei Lugari, Vicolo di Tor Carbone, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri;

procede alla **stima aggiornata** del compendio immobiliare per determinare il relativo prezzo base di vendita, come da incarico ricevuto.

Il sottoscritto aveva già esaminato l'immobile e redatto una perizia di stima in data 20.06.2004,

e aveva già assistito il fallimento in qualità di CTP nelle operazioni peritali intraprese dall' ■■■■■■■■■■, CTU nominato dal dott. ■■■■■■■■■■ in data 29.09.06.

A tale riguardo si precisa che la presente consulenza tecnica tiene conto degli elementi acquisiti nelle precedenti esperienze peritali e si pone come un ulteriore tassello nella conoscenza dell'immobile, in un'ottica di inquadramento nelle mutate condizioni di mercato.

**02.09.2024**

Sopralluogo presso l'immobile per verificare lo stato dello stesso e per il controllo dimensionale del fabbricato.

**25.10.2024**

Sopralluogo presso l'immobile per verificare lo stato delle parti esterne, del parco, degli annessi e della dependance.

### **Descrizione dell'immobile**

Il complesso si compone di un vasto parco sistemato a giardino con piante ornamentali ad alto fusto, un edificio principale, un edificio di servizio, alcuni manufatti di pertinenza.

### **L'accesso**

Il complesso sorge nel tratto dell'Appia Antica di maggior prestigio per le sue eccezionali preesistenze archeologiche e per il suo inestimabile valore ambientale e paesaggistico (all. 1). Le emergenze più importanti, nelle immediate vicinanze del complesso, entro un raggio di 500 m., sono il Mausoleo di Cecilia Metella, il complesso di Capo Bove, la villa e il circo di Massenzio. E' l'area con gli scorci più suggestivi della via Appia, quelli che sono immortalati nelle vedute dei paesaggisti dal '600 in poi e dalle fotografie che testimoniano la bellezza di Roma nel mondo. L'accesso, al civico 280, immette in un viale privato costeggiato sulla sinistra da una vasta area a prato piantumata con ulivi ultracentenari (all. 2), che serve alcune altre ville, per poi diramarsi sulla sinistra in un vialetto di proprietà che conduce al cancello di ingresso

principale. Un altro ingresso, alla proprietà, secondario e pedonale, insiste sul retrostante vicolo di Tor Carbone (all. 3).

## **Il parco**

Entrando dal cancello principale, carrabile e pedonale, si accede per un viale pavimentato in sampietrini (all. 4), interamente circondato da specie arboree di alto fusto (cipressi, tigli, ulivi, palme), ad un'area di forma trapezoidale, che tende ad allargarsi. Il viale piega leggermente a destra e, nel punto in cui la vegetazione si fa più rada, inizia, sulla sinistra, una vasta area sistemata a giardino, parzialmente perimetrata da siepi di alloro, e arricchita da una **piscina in muratura** delle dimensioni di circa m. 13x7 (all. 5), corredata del proprio locale tecnico interrato per i filtri, e da un gazebo in ferro dipinto di bianco. Sulla destra, un ampio slargo, perimetrato da siepi e da un cancello in legno, adibito a maneggio nonché campo di lavoro e salto per cavalli, risulta invaso da vegetazione incolta e dai resti delle potature avvenute negli anni. Proseguendo nel viale, dopo essersi lasciati sulla destra un manufatto basso e circolare, risultante essere una cisterna di accumulo per le acque (all. 6) e una guardiola in legno di forma ottagonale, si arriva ad un portale in muratura (all. 7) che immette in una corte pavimentata in sampietrini (all. 8), perimetrata da una struttura anch'essa in muratura e che costituisce il piazzale di ingresso all'edificio principale. Tale corte, di forma rettangolare e di dimensioni di circa m.30x15, risulta quindi delimitata, su due lati dalla struttura in muratura fatta di pilastri e sedute che contiene anche il portale di accesso su un lato dall'edificio principale della villa, e sul quarto da un pergolato in legno (all.9-10). Lo spazio esterno continua, girando intorno alla villa fino al retro, delimitato da un muro di cinta che separa la proprietà dal vicolo di Tor Carbone, e, sulla destra, in una altra parte del giardino, su cui sorgono un'abitazione secondaria (all. 11) e una serie di piccoli annessi adibiti a **magazzino, canile e scuderie**. Le aree esterne descritte, ad eccezione del maneggio, sono in uno stato manutentivo accettabile, in quanto periodicamente curate con potature selettive e puliture del fondo del terreno. Anche la pavimentazione in sampietrini e le strutture murarie che delimitano i vari spazi sono in buono stato. Le strutture lignee sono invece da restaurare.

## **L'edificio principale**

Dalla corte pavimentata si accede all'edificio principale attraverso un portone di ingresso sormontato da un portico ad arco (all.12). L'edificio presenta una configurazione a "C", con due bracci più lunghi e un corpo di raccordo, che delimitano un patio esterno, pavimentato in peperino decorato con ricorsi in travertino. Tale patio risulta delimitato sul quarto lato da una struttura ad archi (all. 13), che permette l'ingresso dall'esterno e che lo separa da una parte del giardino attrezzata con due manufatti, uno per lato, adibiti a **forno e cucina all'aperto** (all.14). I tre corpi di fabbrica disposti a C, prevalentemente ad un piano, culminano in una parte a due piani, da cui si accede ad una **terrazza** di circa mq. 70.

Entrando nell'edificio principale, si attraversa un atrio da cui si accede sulla destra alla prima ala strutturata in camere e servizi. Procedendo in linea retta si percorre una galleria (all.15), voltata, che si apre, sulla destra, verso il patio, con una serie di archi e, sulla sinistra, immette nel vasto ambiente di soggiorno (all. 16), strutturato in due zone: una principale, vastissima e voltata, e una seconda, leggermente ribassata, collegata con una parte esterna coperta da una tettoia e sistemata a patio per ricevimenti all'aperto. Dal salone principale si passa alla zona della cucina in cui trovano spazio altri piccoli locali di servizio e un bagno. In fondo alla galleria, mediante una scala in marmo (all.17), si accede al piano superiore, dedicato alla zona notte costituita da tre ampie camere da letto, tutte con il proprio bagno. Da una di esse si passa alla terrazza con affaccio sulla corte di accesso (all.18-19). Le coperture sono a tetto con tegole e coppi.

L'edificio dispone anche di un piccolo manufatto esterno, confinante con il vicolo di Tor Carbone, che contiene la centrale termica e un piccolo ricovero per gli attrezzi. La finitura esterna è ad intonaco bruno.

Le condizioni del fabbricato sono buone per ciò che riguarda le strutture principali e l'esterno, mentre gli interni sono completamente da ristrutturare.

## **La dependance**

Dalla corte, lambendo il pergolato di legno, un vialetto pavimentato si distacca e giunge ad un

edificio più piccolo, ad un piano, ad unico corpo di fabbrica, piegato, come se fosse una L aperta (all. 20). Tale edificio, con altezza interna tra i m. 2,20 e i 2,45 è adibito ad abitazione secondaria, per gli ospiti o per la servitù. Risulta composta da un locale di soggiorno, una camera, cucina, bagno. La copertura è a tetto. Le condizioni del fabbricato sono discrete, gli interni da ristrutturare completamente.

### **Gli annessi**

Inoltre vi sono alcuni manufatti annessi nell'area antistante l'edificio secondario, e più precisamente sono costituiti da: una scuderia coperta con quattro box per cavalli; un manufatto adiacente al fabbricato adibito a canile; una tettoia per due posti auto. Le condizioni di tali pertinenze sono fatiscenti.

### **Consistenze catastali**

Il complesso immobiliare, come risulta dalle allegate visure catastali, è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 924 (all.21 - 27):

- particelle graffate 74 sub. 502 e 313 sub. 502, z.c. 5°, cat. A/8, cl. 4°, vani 22, sup. catastale totale mq. 326, R.C.L. € 10.907,57;
- particella 77, subalterni:
  - 502, z.c. 5°, cat. A/4, cl. 3°, vani 4,5, sup. catastale totale mq. 95, R.C.L. € 673,98;
  - 503, z.c. 5°, cat. C/2, cl. 6°, consistenza mq. 24, sup. catastale totale mq. 28, R.C.L. € 147,50;
  - 504, z.c. 5°, cat. C/7, cl.1°, consistenza mq. 35, sup. catastale totale mq. 36, R.C.L. €135,57 ;
- particella 79, sub 502, z.c. 5°, cat. C/6, cl.8°, consistenza mq. 34, sup. catastale totale mq.34, R.C.L. € 225,90;

Nel N.C.T. dello stesso comune al foglio 924, Particelle:

- 74, ente urbano, are 19,10;
- 77, fabbricato rurale, are 4,60;

- 79, vigneto, cl. 3°, are 41,50, deduz. A6, R.D.L. € 84,23, R.A.L. € 23,58;
- 313, vigneto, cl.3°, are 31,75, deduz. A6, R.D.L. € 64,44, R.A.L. € 18,04;
- 312, qualità vigneto, classe 3, are 06, ca 90, deduz. A6, reddito dominicale €14, r.a. € 3,92.

La particella 312 che individua il viale di accesso, e che conduce all'abitazione principale, non farebbe parte del bene oggetto della presente perizia ma, in quanto interamente interno alla proprietà e posseduta per oltre vent'anni senza turbativa alcuna, viene di fatto usucapita.

### **Inquadramento urbanistico e vincolistico**

L'immobile dal punto di vista **urbanistico** ricade nella zona di PRG vigente denominata "Aree naturali protette" con la specifica "Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano".

Inoltre l'area è contrassegnata nella **Carta della Qualità** indicata nella sezione "Preesistenze archeologico monumentali" con la denominazione "Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano".

Per quello che riguarda i **vincoli** l'area ha un vincolo statale e archeologico ai sensi della legge 42/2004 ex artt. 136 e 157 come "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" e ex art. 142, c.1, lett. m), come Area tutelata per legge - Zona di interesse archeologico.

Inoltre l'area ricade nel **Piano Territoriale Paesistico** 15-/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti" approvato con del. cons. n. 70 del 10/02/2010. (all. 28-29-30)

L'area è sottoposta a vincolo in forza del Decreto Ministeriale 14 dicembre 1953 (all. 42), del Decreto Ministeriale 21 settembre 1981 (che tutela specificamente le particelle 313 e parte della 312) (all. 43-44), del Decreto Ministeriale 24 febbraio 1986 (all. 45), con le relative trascrizioni, ai sensi della legge n.42 del 22.01.2004, artt.128 e 156, in cui si fanno salve tutte le prescrizioni delle leggi 1089/39, 1497/39, 431/ legge Galasso, D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

Il complesso è soggetto alla denuncia di trasferimento al Ministero competente ai sensi dell'art. 59 del d.lgs. n. 42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e alla conseguente

clausola di sospensione condizionata alla prelazione del bene, ai sensi dell'art. 62 del medesimo decreto.

La proprietà ricade in un'area di grandissimo pregio ambientale, storico, paesaggistico ed archeologico in cui qualsiasi intervento edilizio o paesaggistico ha necessità di specifiche approvazioni dagli organi competenti.

### **Superfici condonate ai sensi della legge 47/85**

In data 28.03.1986 è stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 con n. prot. 66537 che ha dato luogo a sette concessioni edilizie in sanatoria, riguardanti altrettanti parti della proprietà: i due posti auto, il fabbricato secondario, la tettoia per autoclave e l'edificio principale. Tali concessioni in sanatoria sono state rilasciate il 08.06.2004 a fronte del pagamento delle relative oblazioni, diritti di segreteria e parere Soprintendenza. (all. 28-38)

I manufatti sono stati dichiarati costruiti in data antecedente al 1 settembre 1967.

### **Consistenze effettive della proprietà**

Da un'attenta verifica dei dati indicati al catasto con le misurazioni effettuate dal sottoscritto è emerso che le effettive consistenze dell'immobile, oggetto della presente perizia di stima, risultano essere le seguenti:

<b>Fabbricato e accessori</b>	<b>unità</b>	<b>misura</b>	<b>Note</b>
Fabbricato principale 1p + 2p	mq	420+96	
Terrazza fabbricato principale:	mq	70	(ragguaglio al 25% pari a mq. 17,50)
Fabbricato secondario	mq	95	
Magazzino	mq	28	
Scuderie	mq	34	
Tettoia per ricovero auto	mq	36	
<b>Totale fabbricato e accessori</b>		<b>779</b>	

<b>Parco</b>		
particella 74, ente urbano	mq	1.910
particella 77, fabbricato rurale	mq	460
particella 79	mq	4.150
particella 313	mq	3.175
particella 312	mq	690
Area di sedime da sottrarre	mq	515
<b>Totale parco</b>		<b>9.870</b>
Superficie ragguagliata allo 0,10 (mq. 2.545)	mq	254
Superficie ragguagliata allo 0,02 (mq. 7.325)	mq	146,50
<b>Totale aree ragguagliate</b>	mq.	<b>400,50</b>

Alla misura complessiva del totale parco pari a mq. 10.385 vanno sottratte le aree di sedime dei manufatti principale (mq. 420) e secondario, (mq. 95) che ammontano a circa mq. 515, (si considerano le aree dei piccoli manufatti restanti come aree libere in quanto in condizioni troppo compromesse), ottenendo quindi una superficie delle aree libere in parte a giardino, con attrezzature quali la piscina e il gazebo, e in parte pavimentate, pari a mq. 9.870. Tali superfici vengono ragguagliate in ragione dello 0,10 per quello che riguarda le particelle 74 e 77 non occupate dai manufatti, e la particella 312 per intero, in quanto area di pertinenza diretta e viale di accesso pavimentato, per un totale di mq. 2.545. Il ragguaglio ammonta quindi ad un valore pari mq. 254. Per quello che riguarda la restante parte di giardino, si considera un coefficiente dello 0,02 che porta la superficie da un valore di mq. 7.325 ad un valore pari a mq. 146,50.

Possiamo quindi concludere che complessivamente le superfici ragguagliate delle aree aperte da considerare nel calcolo per determinarne il valore di mercato sono pari a **mq. 400,50**.

La terrazza dell'immobile la possiamo quantificare con un coefficiente pari al 25% che porta ad una superficie ragguagliata pari a mq. 17,50.

## **Metodo di stima**

Per ciò che riguarda la metodologia di stima il sottoscritto ritiene di dover avvalersi, con le dovute ponderazioni, delle quotazioni ufficiali dell'OMI, ritenute molto attendibili, in quanto frutto di un'analisi del territorio della città parcellizzato in 160 microzone, sebbene generiche e ovviamente non legate all'eccezionalità del bene oggetto della valutazione. Tali quotazioni sono integrate da opportuni coefficienti di correzione, che tengono conto delle condizioni dell'immobile, della sua particolarità, dell'incidenza delle aree aperte di proprietà e delle attrezzature a completamento del compendio immobiliare.

Ad ulteriore supporto della presente valutazione, il sottoscritto ha eseguito un'analisi del mercato immobiliare nella zona, tentando di circoscrivere la ricerca agli immobili con caratteristiche simili. Tale analisi ha dato come risultato la presenza di un esiguo numero di proprietà in vendita, nello stesso tratto dell'Appia Antica e di similare tipologia, con prezzi variabili che oscillano tra i € 2.500.000 e i € 29.000.000. Ciò a conferma del fatto consistente la le caratteristiche intrinseche del bene sono un fattore molto importante nella formazione del valore dello stesso.

I valori Omi (I Trimestre 2024) registrano prezzi al mq. oscillanti tra € 3.500 e € 5.100. Si ritiene, quindi, come dato cautelativo di partenza, assegnare un valore mediano di € 4.300/mq. per quello che riguarda l'edificio principale.

Per quello che riguarda l'edificio secondario, che presenta caratteristiche meno pregiate dell'edificio principale ed informate a grande semplicità, valutiamo che possa essere preso in considerazione il limite inferiore dei valor OMI, pari a € 3.500/mq. (all. 39).

**Per le parti esterne**, assunto il criterio di riduzione delle superfici complessive come descritto nel paragrafo precedente, visto il pregio particolare di un parco piantumato con specie di grande valore, in un'ambientazione paesaggistica senza pari e attrezzata con manufatti che ne sottolineano il carattere di sontuosa amenità, si ritiene congruo acquisire il valore di mercato mediano assunto per le superfici coperte. **P e r t a n t o , a n c h e** per la valutazione del parco, il sottoscritto ritiene che si debba adottare il valore della quotazione pari a € 4.300/mq.

Infine, per ciò che riguarda **gli annessi**, lo stato di decadenza degli stessi li rendono al momento

inutilizzabili e non valutabili come beni di particolare valore e pertanto il sottoscritto ritiene congruo non includerli nella valutazione e computare le superfici come superfici libere.

Di seguito si è proceduto alla determinazione del valore di stima sulla base di quanto sopra esposto:

<b>Bene</b>	<b>Prezzo/mq</b>	<b>mq.</b>	<b>valore</b>
Fabbricato principale	4.300	516	2.218.800
Terrazza fabbricato principale:	4.300	17,50	75.250
Fabbricato secondario	3.500	95	332.500
Parco	4.300	400,50	1.722.150
<b>Totale</b>			<b>4.348.700</b>
Coefficiente di degrado			0,90
<b>Totale valore di stima</b>			<b>3.913.830</b>

Il valore ricavato pari a € 4.38.700,00 si valuta che debba essere ulteriormente rettificato applicando un coefficiente di degrado complessivo pari allo 0,90, che tenga conto dei lavori da effettuare per portare l'immobile ad un'effettiva efficienza residenziale.

Pertanto, il valore di **€ 3.913.830,00** rappresenta **il valore di mercato aggiornato alla data odierna** quale più probabile prezzo che si verificherebbe in un'ipotetica messa sul mercato dell'immobile in oggetto.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con piena consapevolezza di aver svolto l'incarico con professionalità e coscienza.

Con osservanza,

Roma, 26.03.2025

Il perito

Dott. Arch. Fabrizio Bastoni

