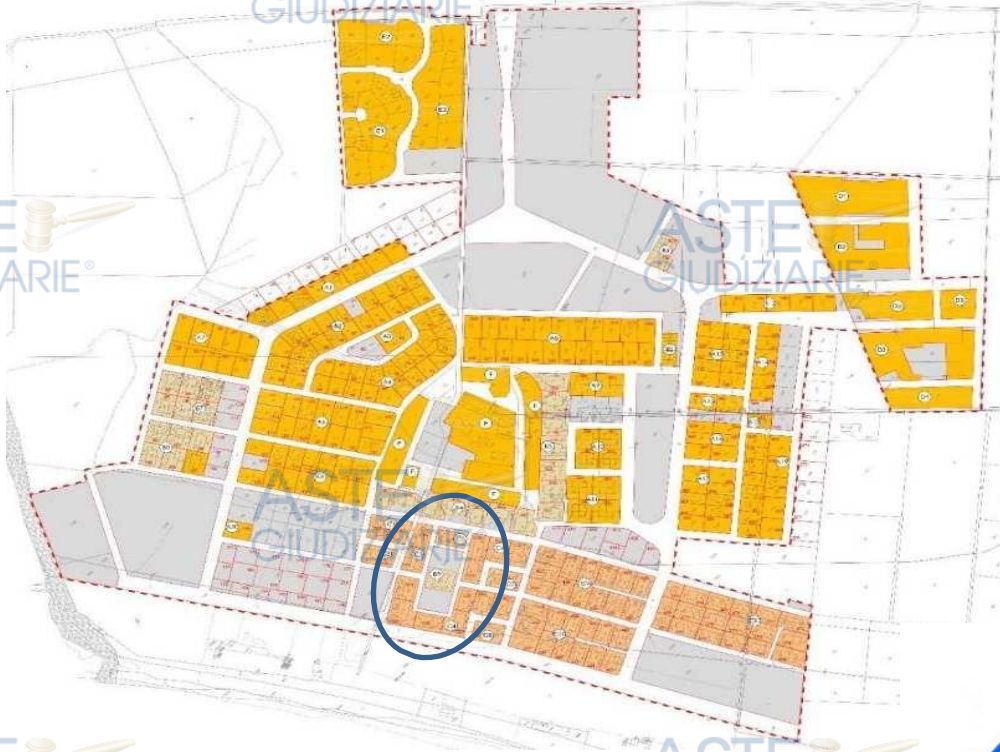


TRIBUNALE ORDINARIO ROMA SEZIONE ALLIMENTARE
«Ostilia S.r.l.» C.P. n. 71/2021 G.D.: Dr. Francesco Cottone
VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE



A. PREMESSA:

Il sottoscritto Dr. Ing. Emilio Belcastro iscritto all'Albo Ingegneri Provincia di Roma n. 12425, con studio in Roma Via dei Gracchi 187, su richiesta pervenuta da parte Avv. Maria Federica Olivieri n.q. Commissario Giudiziale «Concordato Preventivo 71/2021 Ostilia S.r.l.» in riferimento alle valutazioni espresse dall'Ing. Maurizio De Blasi, Arch. Margherita Aledda e Francesco Rocca, Ing. Pietro Salvatore Abiuso ed Ing. Massimo Gandolfo (elaborati prodotti in sede presentazione istanza per ammissione procedura concordataria) relative ai beni immobili di proprietà della «**Ostilia S.r.l.**» con sede in Roma Via Antonio Bertoloni 10, ubicati in Comune di

Dr. Ing. Emilio Belcastro
ORDINE INGEGNERI ROMA
12425

Cerveteri (RM) e di Roma, anche al fine di accertarne la possibilità di procedere (nella fase di liquidazione giudiziaria) alla loro messa in vendita, sulla base della documentazione ricevuta, si appresta, n.q. CTU, a formulare un giudizio valutativo del compendio facente parte del Concordato Preventivo n. 71/2021 (Tribunale Ordinario Roma Sez. Fallimentare).

Pertanto, accettato l'incarico, lo scrivente CTU, sulla base documentazione ricevuta da parte dell'Avv. Maria Federica Olivieri (n.q. Commissario Giudiziale) e dei Consulenti della Ostilia s.r.l., ha proceduto ad effettuare in data 7 settembre 2022 un accesso in località Marina di Cerveteri (RM) presso i locali commerciali, ex volumi tecnici e stabilimenti balneari, per rilevarne consistenza e stato manutentivo con il conforto delle planimetrie catastali, effettuando un rilievo fotografico e presso gli appezzamenti di terreno consistenti in aree non edificate (ad oggi ancora in catasto terreni anche se non sono coltivati) dove su alcune parti, dopo l'approvazione della Variante Speciale per il Recupero Urbanistico e Riquadrificazione del Nucleo Abusivo, sarà possibile trasformarle in aree edificabili, con il conforto degli estratti urbanistici in atti.

Parimenti, per quanto riguarda i terreni ubicati in Comune di Roma Valle dell'Aniene (Monte Sacro), ha proceduto ad effettuare, in data 27 settembre 2022, un accesso presso detti terreni consistenti, attualmente in aree, dal punto di vista catastale, agricole (non coltivate) e non edificate, sempre con il conforto degli estratti catastali/urbanistici in atti.

Sulla base di quanto è stato possibile verificare negli accessi compiuti, lo scrivente Consulente Tecnico, stante i giudizi di stima espressi da parte Ing. Maurizio De Blasi, Arch. Margherita Aledda e Francesco Rocca, Ing. Abiuso che, infine, da parte Ing. Gandolfo (relazioni prodotte in sede presentazione istanza ammissione alla procedura concordataria) ha proceduto a redigere il presente rapporto peritale.

B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI:

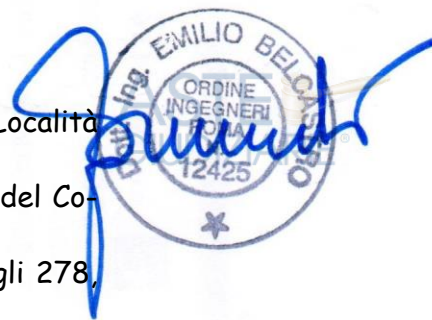
Sulla base di quanto elencato nelle certificazioni ipocatastali predisposte dal Notaio Dr. Vittorio Occorsio di Roma del 16 settembre 2021 (per gli immobili in Cerveteri) e 7 ottobre 2021 (per gli immobili in Roma), nei due decreti di trasferimento emessi nella procedura esecutiva iscritta al **RG n. 107/2017** dal Presidente Tribunale di Civitavecchia, nel Decreto di Assegnazione al Demanio Marittimo del 21 maggio 2020, dai riscontri tra la documentazione trasmessa allo scrivente CTU (allegata agli atti del presente concordato), dallo stato attuale dei luoghi, che, infine, dalle indagini svolte in sede di accesso in loco, le unità immobiliari residuali facenti capo ad Ostilia S.r.l., che saranno, in parte, oggetto presente relazione estimativa, risultano essere così contraddistinte in catasto:

1) Immobili in Cerveteri (RM) suscettibili di valutazione economica:

- foglio 53 partt. 1392, 1393, 1394, 1395, 1396 e 1397 Lungomare Navigatori Etruschi snc PT ZC 2 ctg D/7 RC € 852,15 (in catasto cointestato con "Associazione Nautica Campo di Mare" ciascuno per i propri diritti);

D.4) Appezamento di terreno in Comune di Roma:

Tale appezzamento di terreno risulta essere ubicato in Località Valle dell'Aniene (Quartiere Montesacro) nel quadrante Nord-Est del Comune di Roma, e censito al N.C.T. Comune di Roma (Sez. A) ai fogli 278, 279 e 280 per una consistenza di **m² 300.365.**



Tale compendio risulta formato da un insieme di particelle così individuate in Catasto Terreni (Sez. A): **foglio 278** part. 60 (m² 5.670), part. 133 (m² 2.394), part. 134 (m² 1.210), part. 349 (m² 380), part. 562 (m² 1.280), **foglio 279** part. 47AA (m² 550), part. 47AB (m² 3.320), part. 50 (m² 960), part. 210AA (m² 260), part. 210AB (m² 360), part. 204 (m² 20), part. 209 (m² 1.540), part. 303 (m² 44.321), part. 304 (m² 2.859), part. 305 (m² 18.180), part. 306 (m² 320), **foglio 280** part. 43 (m² 3.130), part. 70 (m² 1.480), part. 80AA (m² 141), part. 80AB (m² 1.899), part. 81 (m² 7.060), part. 82AA (m² 7.060), part. 82AB (m² 12.396), part. 84 (m² 10.800), part. 859AA (m² 78.011) e part. 859AB (m² 100.740).

Nella tabella che segue vengono elencate le singole particelle residuali di proprietà con la relativa consistenza in m² qualità e classe.

Foglio	Part.	Qualità	cl.	m ²
278	60	Seminativo	1	5.670
278	133	Orto	4	2.394
278	134	Incolto prod.	2	1.210
278	349	Pascolo	2	380
278	562	-	2	1.280
279	47AA	Incolto prod.	2	550
279	47AB	Incolto prod.	2	3.320
279	303	Seminativo	1	44.341
279	304	Seminativo	1	2.859

Foglio	Part.	Qualità	cl.	m ²
279	50	Prato	3	960
279	204	-	-	20
279	209	Prato	3	1.540
279	305	Seminativo	1	18.180
279	306	Seminativo	1	320
280	43	Seminativo	3	3.130
280	70	-	-	1.480
280	80AA	Pascolo	1	141
280	80AB	Pascolo	1	1.899
280	81	Pascolo	2	7.060
280	82AA	Seminativo	2	12.396
280	82AB	Seminativo	2	1.684
280	84	Incolto prod.	2	10.800
280	859AA	Seminativo	2	78.011
280	859AB	Seminativo	2	100.740
				300.365

Da quanto è stato possibile verificare nel corso dell'accesso compiuto in data 27 settembre 2022 alla presenza del Dr. *** ,

tale compendio attualmente non essendo più utilizzato, come in passato, per le coltivazioni a seminativo, ad oggi, pertanto, risulta incolto con presenza di piante e/o alberature (in parte cadute a terra), arbusti e frasche vario che impediscono un libero accesso ad alcune parti.

Risulta essere attraversato da una viabilità interna formata da alcuni sentieri in terra battuta delimitati da fossati verso il fiume Aniene ed alberature varie (della larghezza di \approx m 3,00) che a forma di ferro di cavallo, separa la proprietà, per alcuni tratti, anche dalla strada comunale.

La viabilità interna è utilizzata sia come pista ciclabile (con cartellonistica varia che ne indica per gli utenti le varie direzioni da poter seguire per i circuiti cittadini) che per gli allenamenti degli atleti di fondo.

Il fatto che il fondo in questione sia posto all'interno di un'area protetta (Roma Natura) rende oggi, visto non è stato ancora approvato un piano d'assetto, così come previsto per le aree protette Regione Lazio all'interno dei parchi, che dal punto di vista autorizzativo/urbanistico, impossibile un qualsiasi tipo di sfruttamento e/o utilizzo per la proprietà, per cui si rende difficile una sua collocazione sul mercato immobiliare.

Risulta, infine, essere gravato da una servitù di elettrodotto per la presenza di una linea elettrica in media tensione dell'ACEA a servizio delle aree circostanti la Proprietà in questione.

Per quanto riguarda detto appezzamento di terreno la Proprietà incaricò, nel mese aprile 2018 un Tecnico di fiducia n.p. Ing. Pietro Salvatore Abiuso, di effettuare una perizia estimativa (allegata agli atti) e sul cui contenuto valutativo verrà espresso un parere di congruità dallo scrivente CTU, che per comodità di lettura se ne riporta uno stralcio.

Premesso:

- *che la Società Ostilia Srl è proprietaria di un terreno esteso circa ha 30, individuato al foglio di mappa n. 278, part. 60, 133, 134, 349, 47, 48, 50, 204, 209, 211, 43, 80, 81, 82, 859, 84, 70;*
- *che a seguito dell'approvazione del nuovo PRG di Roma, detto terreno, veniva declassato, da edificabile con volumetria convenzionabile di mc. 175.000 prevista nel PRG del 1963, a Zona N (Verde Pubblico);*

- *che con ricorso innanzi il TAR Lazio RG 50/2005 la Ostilia Srl ha impugnato il PRG citato in relazione alla nuova destinazione del terreno;*
- *che a seguito di Bando Pubblico relativo alle compensazioni delle volumetrie stralciate nel nuovo PRG, la Società Ostilia, con istanza del 08/02.2010, proponeva atto di compensazione volumetrica, ed ottenuto il parere del Dipartimento Urbanistico, veniva accettata dall'Amministrazione Comunale Roma Capitale, impegnandosi in data 30.01.2012, la cessione dell'intero terreno, a fronte di una volumetria di compensazione in altra zona edificabile;*
- *con prot. n. 13256/12 ordine del giorno 32, proposta 71 (D.C.C. del 6/8/2012 n. 49), veniva parzialmente accolta la richiesta della Società Ostilia Srl, di cessione dell'area ricadente in Zona Verde Pubblico, compensandola con diritto edificatorio in altra zona compatibile concedendo una S.U.L. di mq 35.000 e quindi una volumetria mc 112.000;*
- *che allo stato non è stata resa esecutiva, da parte dell'Amministrazione Comunale nessuna determinazione finale, e perciò pende presso il T.A.R. Lazio ricorso all'uopo presentato.*

Ciò premesso:

Il Valore del terreno di proprietà della Società incaricante verrà stimato valutando lo stesso come terreno pari all'agricolo, tenendo conto tuttavia della possibilità di realizzazione dello scenario rispetto al quale

venga riconosciuta da parte dell'Amministrazione Comunale una volumetria da far atterrare in un nuovo sito.

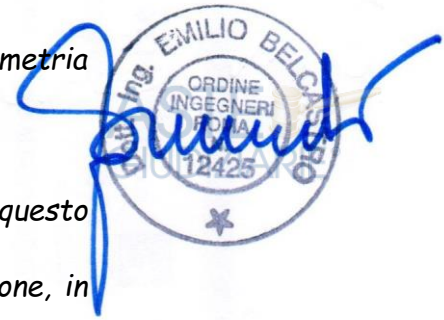
Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività di essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene opportuno utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale di Roma per l'anno 2015. Si tiene conto anche del fatto che l'area è ricompresa nel progetto di Parco "Riserva Naturale della Valle dell'Aniene".

Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. Vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001 e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione per i fondi oggetto di esproprio; anche se i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento, ma comunque rappresentano un utile strumento di stima

-----omissis Diritti Edificatori-----

CONCLUSIONI

Fermo restando quanto considerato al precedente paragrafo, che è comunque illustrato per tener presente la possibilità di un riconoscimento di un diritto edificatorio importante, il valore a mq della qualità di coltura prevalente, cioè seminativo, nella Regione Agraria 13 Pianura Aniene (II, IV, VII, IX, X, XI, XIII, XIV, XV) è pari a €/mq 4,8 (€ 48.000 x Ha).



Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, di proprietà della Società Ostilia Srl, esteso per circa HA 30, è stato valutato in (4.80 €/mq x 299.065 mq) = € 1.435.512,00 arrotondati per difetto ad: € 1.400.000,00 (diconsi euro unmilionequattrocentomila/00)

VALORE DI PRONTO REALIZZO:

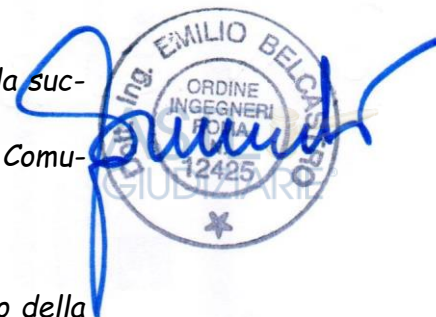
Qualora la vendita del bene avvenga in un lasso temporale che non ne consenta un'adeguata commercializzazione, è prevedibile che il suddetto Valore di stima subisca un decremento pari a circa il 20%

Sempre per quanto riguarda detto compendio immobiliare, la Ostilia S.r.l. ha affidato, nel corso dell'anno 2022, un analogo incarico ad un altro Tecnico di fiducia (Ing. Maurizio De Blasi) di effettuare anch'egli una revisione della perizia estimativa dell'Ing. Abiuso, che per comodità di lettura se ne riporta uno stralcio (allegata agli atti) e sul cui contenuto valutativo verrà espresso un parere di congruità dallo scrivente CTU.

La Società è proprietaria di un terreno di circa 30 ha nella Valle dell'Aniene. Detto terreno era un tempo edificabile, in quanto ricadente in "Zona in corso di Convenzione" come previsto all'epoca dal P.R.G del 1965. A seguito dell'approvazione del N.P.R.G del 2008, è stato inserito in "Zona N - Verde Pubblico" e di conseguenza inedificabile.

Avverso detta Determinazione Comunale, la Società, nell'anno 2004, ha fatto ricorso al TAR, ricorso che veniva respinto con Sentenza

n. 13157 del 2019. Nel successivo anno 2005, la Ostilia impugnava la successiva "Variante delle Certezze" nella quale veniva confermata dal Comune la Destinazione delle Aree. Detto ricorso è ancora pendente.



Per detti terreni, l'Ing. Pietro Salvatore Abiuso, per incarico della Società Ostilia, ha elaborato nell'aprile del 2018, una perizia di stima, nella quale dà atto del cambio di destinazione di uso e quindi della relativa inedificabilità. L'ingegnere ricorda anche come tra il Comune e la Società si aprì un confronto, in quanto quest'ultima, aderendo ad un Bando Pubblico relativo alla compensazione delle Volumetrie che venivano ad essere stralciate dal N.P.R.G., richiese una SUL compensativa.

Il Comune, a seguito di vari passaggi, in data 23 luglio 2012, ha accolto la richiesta di Ostilia, richiesta che si concretizzava in un Atto di Impegno Unilaterale in cui la stessa si impegnava a rinunciare ai ricorsi pendenti presso il TAR, ad accettare i crediti edificatori determinati dal Comune in mq. 35.000 di SUL ed a realizzare a sue spese il Parco Attrezzato nella Valle dell'Aniene ed a cederlo gratuitamente al Comune.

A detto accoglimento non seguì mai un atto ufficiale ed una Delibera in tal senso del Consiglio Comunale.

Per quanto sopra non ritengo di poter stimare il bene in maniera difforme da quanto esposto dall'Ing. Abiuso, in quanto la promessa di una SUL di compensazione, dal 2012 ad oggi, non è più stata coltivata dalla Società e quindi non ha alcun valore ufficiale e d'obbligo da parte Comune.

Ovviamente un ipotetico futuro proprietario dell'Area, potrà tentare di riattivarla, ma questo non mi permette di tenerne conto nel determinare il suo valore.

Per quanto esposto, confermo il Valore indicato dall'Ing. Abiuso, sulla base delle quotazioni OMI per la R.A. 13 (Pianura Aniene) che prevede un valore €/mq 4,80 per cui il Valore totale è: mq 299.065 x 4,80 €/mq = € 1.435.512,00 che si arrotonda ad € 1.400.000,00

***Conclusion:** per quanto riguarda i beni in Roma, non è possibile stimare le aree di proprietà della Ostilia, in maniera difforme dalla Valutazione delle stesse mediante V.A.M (Valori Agricoli Medi), in conformità con quanto eseguito dall'Ing. Abiuso.*

E. SITUAZIONE ATTUALE CONDONI LOCALI CERVETERI:

Sulla base della documentazione fornita allo scrivente CTU, relativamente alle domande di condono presentate a sanatoria, è emerso che la Ostilia S.r.l., a seguito dell'annullamento di n. 55 licenze relative ai comparti C1-C2-D5-D6-D8 della lottizzazione «Campo di Mare» ha presentato, sia per dette unità che per altre oggetto anche di abusi edilizi parziali, alcune istanze di condono ex art. 31 Legge n. 47/85, tutte nei termini di scadenza previsti e tutte supportate dal versamento della prima rata dell'oblazione, presentando anche della documentazione integrativa.

Le domande di condono presentate in data 27 marzo 1986 ed in data 26 settembre 1986 sono state registrate presso il Comune di Cerveteri