TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO CONS. FRANCESCO COTTONE

COMMISSARIO GIUDIZIALE AVV. MARIA FEDERICA OLIVIERI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE PROF. AVV. GIORGIO LENER

CONCORDATO PREVENTIVO N. 71/2021 OSTILIA SRL

NOTA CONCLUSIVA SUI TERRENI DI PROPRIETA' DELLA OSTILIA S.R.L.

SITI IN COMUNE DI CERVETERI – LOC. CAMPO DI MARE

1. **PREMESSA** 2
2. **LA SITUAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI** 3
3. **IL FRAZIONAMENTO DELLE AREE** 4
4. **AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DELLE AREE NON EDIFICABILI** 7
5. **CONCLUSIONI** 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90 a seguito dell'incarico ricevuto in data 24.11.2023 dal Commissario Liquidatore Prof. Avv. Giorgio Lener ha prodotto una relazione tecnico estimativa preliminare sulle aree di proprietà della Società "Ostilia Srl" – (CP n°71/2021) site nel comune di Cerveteri, località Campo di Mare, in parte comprese nella perimetrazione della Variante speciale del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare ed in parte esterne alla perimetrazione stessa dalla quale è emerso che:

1) E' stato accertato che ad alcune aree di proprietà della Società Ostilia Srl è stata assegnata una potenzialità edificatoria, da validare solo a seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG;

2) Per sfruttare la potenziale capacità edificatoria derivante dalla probabile approvazione della Variante di PRG è necessario procedere ad un frazionamento di alcune particelle.

Pertanto il sottoscritto ha effettuato una serie di sopralluoghi ed incontri presso il Comune di Cerveteri per identificare con chiarezza la situazione urbanistica e l'iter procedurale per effettuare il frazionamento delle aree,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

separando quelle con una probabile futura potenzialità edificatoria da quelle con destinazione permanentemente agricola.

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI

Dall'incontro avuto con la Dirigente dell'Urbanistica Ing. Manuela Lasio e con l'Arch. Patricia Ciurluini presso gli uffici del Comune di Cerveteri è emerso che:

1) Diversi terreni di proprietà della Ostilia che non sono all'interno del perimetro della Variante Speciale (Piano di Recupero del nucleo abusivo "Campo di Mare"), ricadono però nelle aree da sviluppare attraverso l'attuazione di un PrInt (Programma Integrato di Intervento) ai sensi dell'Art. 16, Legge n. 179/92, nonché della L.R. n. 22/1997, così come modificata dalla L.R. n. 10/2011. Alcuni terreni, esclusi dalla perimetrazione della Variante al PRG, hanno una destinazione a "Parco Pubblico" mentre altri mantengono la loro destinazione agricola. Le aree con destinazione a "Parco Pubblico" non possono essere utilizzate come standard nel PrInt in quanto possiedono già una loro connotazione pubblica e pertanto ne restano escluse, ma potrebbero rappresentare una merce di scambio con cessione al Comune a fronte del pagamento di oneri per opere di urbanizzazione secondaria o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essere soggette ad esproprio per le specifiche finalità (parco pubblico attrezzato, impianti sportivi, ecc.) all'atto della stipula della Convenzione.

2) Per quanto riguarda i tempi di approvazione della Variante Speciale (Piano di Recupero del nucleo abusivo "Campo di Mare") le previsioni sono quelle che entro la fine del 2024 l'iter possa essere concluso.

Per quanto riguarda invece l'approvazione della variante al PRG a seguito della quale potrà essere avviato il PrInt, i tempi sono più lunghi. Al momento si è in attesa delle osservazioni della Regione per il proprio parere ambientale sulla VAS già inviata. Una volta recepito il parere ambientale, la variante assumerà una veste definitiva e verrà sottoposta alla Regione per l'approvazione finale dal punto di vista urbanistico. Si ipotizza in questo caso una conclusione dell'iter autorizzativo di almeno due anni.

Approvata la variante al PRG si potrà procedere con la definizione del Piano Attuativo attraverso un Programma Integrato di Intervento e con la stipula dell'apposita Convenzione che ottimisticamente potrebbe richiedere un ulteriore anno di tempo.

3. IL FRAZIONAMENTO DELLE AREE

Sulla base di quanto sopra esposto e nell'ottica di voler sfruttare la potenziale capacità edificatoria derivante dalla probabile approvazione della Variante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di PRG si è concordato di procedere al frazionamento delle particelle interessate dal probabile sviluppo edificatorio separandole da quelle con destinazione permanentemente agricola.

In accordo con la Società , incaricata dalla Proprietà di eseguire il frazionamento delle aree, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi e verifiche sugli elaborati grafici prodotti dalla stessa Società.

In data 4 aprile 2024 è stato effettuato un nuovo incontro presso il Comune di Cerveteri con la Dirigente dell'Urbanistica Ing. Manuela Lasio e con l'Arch. Patricia Ciurluini per un'ultima verifica dal punto di vista normativo della proposta di frazionamento avanzata. Dall'incontro è risultata l'impossibilità di effettuare frazionamenti al di sotto del lotto minimo di tre ettari come da Legge Regionale n° 38 del 22 dicembre 1999 per tutte le aree ricadenti nella Variante del Piano Regolatore Generale sebbene già in fase di adozione ma non ancora approvata. Viceversa si può procedere al frazionamento delle aree ricadenti nella Variante Speciale (Piano di Recupero del nucleo abusivo "Campo di Mare") indipendentemente da detto limite in quanto essa è già attuativa.

Sulla scorta di dette indicazioni la Società ha predisposto gli elaborati grafici definitivi per il frazionamento delle aree che sono stati condivisi e presentati al Comune di Cerveteri per l'approvazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La situazione a seguito del frazionamento è la seguente ed è rappresentata nell'elaborato grafico allegato.

Foglio 53

Part.lla 17:

superficie catastale originaria di mq 57.026 di cui:

mq 15.700 a destinazione permanentemente agricola

mq 41.326 con potenziale capacità edificatoria

Part.lla 143:

superficie catastale originaria di mq 850 di cui:

mq 823 con potenziale capacità edificatoria

mq 27 cabina gas

Foglio 55

Part.lla 1480:

superficie catastale originaria di mq 54.430 di cui:

mq 41.876 identificati in Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi Cerqueto, Furbara e Campo di Mare (L.R. 28/80).

mq 12.554 con potenziale capacità edificatoria da attuare con Print

Part.lla 16:

superficie catastale originaria di mq 103.000 di cui:

mq 69.593 a destinazione permanentemente agricola

mq 33.407 con potenziale capacità edificatoria

Part.lla 1485:

superficie catastale originaria di mq 27.135 di cui:

mq 23.722 identificati in Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi Cerqueto, Furbara e Campo di Mare (L.R. 28/80).

mq 3.413 con potenziale capacità edificatoria da attuare con Print

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 61

Part.lla 2:

superficie catastale originaria di mq 3.706 di cui:

mq 362 con potenziale capacità edificatoria

mq 3.344 strada

4. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DELLE AREE NON EDIFICABILI

Sulla base del frazionamento delle aree come sopra indicato, viene aggiornata la stima dei terreni con destinazione permanentemente agricola consegnata in data 11.12.2023 mantenendo i medesimi criteri e parametri.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITI		VALORE VAM	VALORE DI MERCATO
53	1	pascolo	1	5.300,00	5,95 €	3,56 €	0,65 €	3.445,00 €
53	2	seminativo	4	26.200,00	89,71 €	60,89 €	3,04 €	79.648,00 €
53	17	seminativo	2	15.700,00	530,13 €	250,34 €	3,04 €	47.728,00 €
53	18	seminativo	4	13.500,00	46,23 €	31,37 €	3,04 €	41.040,00 €
		pascolo	1	23.460,00	26,35 €	15,75 €	0,65 €	15.249,00 €
53	19	seminativo	4	150.630,00	544,56 €	350,07 €	3,04 €	457.915,20 €
53	20	seminativo	2	14.300,00	129,39 €	62,78 €	3,04 €	43.472,00 €
53	1033	seminativo	4	39.185,00	141,66 €	91,07 €	3,04 €	119.122,40 €
55	16	seminativo	3	69.593,00	642,33 €	345,77 €	3,04 €	211.562,72 €
62	4	seminativo	3	176.890,00	1.103,12 €	593,81 €	3,04 €	537.745,60 €
62	5	pascolo	2	2.010,00	0,82 €	0,62 €	0,65 €	1.306,50 €
62	2	pascolo	2	750,00	0,31	0,23	0,65 €	487,50 €
62	122	seminativo	2	107.300,00	970,89 €	471,03 €	3,04 €	326.192,00 €
TOTALE								**1.884.913,92 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, dopo aver effettuato tutti gli accertamenti del caso, con la presente nota tecnica conclusiva esprime tutte le determinazioni raggiunte che vengono sinteticamente riassunte:

- Riguardo alla situazione urbanistica è stato accertato che alcune aree di proprietà della Società Ostilia Srl risultano inserite nella "Variante Speciale al PRG per il recupero del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i." avvenuta con D.C.C. n° 37 del 06/08/2021 ed in particolare nella Tavola A_06. Altre aree ricadono tra quelle potenzialmente edificabili nel PRG adottato da sviluppare attraverso l'attuazione di un PrInt. I tempi previsti per l'approvazione della Variante Speciale (Piano di Recupero del nucleo abusivo "Campo di Mare") sono stati indicati dal Comune di Cerveteri entro la fine del 2024; viceversa per l'approvazione del nuovo PRG e per la predisposizione di un Piano Attuativo si ipotizzano circa tre anni.
- Volendo quindi sfruttare la potenziale capacità edificatoria derivante dalla probabile approvazione della Variante di PRG si è deciso di procedere ad un frazionamento delle particelle separando quelle con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione permanentemente agricola alienabili immediatamente. Il frazionamento è stato presentato al Comune di Cerveteri e si è in attesa della relativa approvazione (vedi documentazione allegata).

- Sulla base delle considerazioni esposte, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato attribuibile ai soli terreni identificati come permanentemente agricoli, sulla base delle vigenti tariffe agrarie per il Comune di Cerveteri, pari a: **€ 1.885.000,000,00 (Euro unmilioneottottantacinquemila/00)**. Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

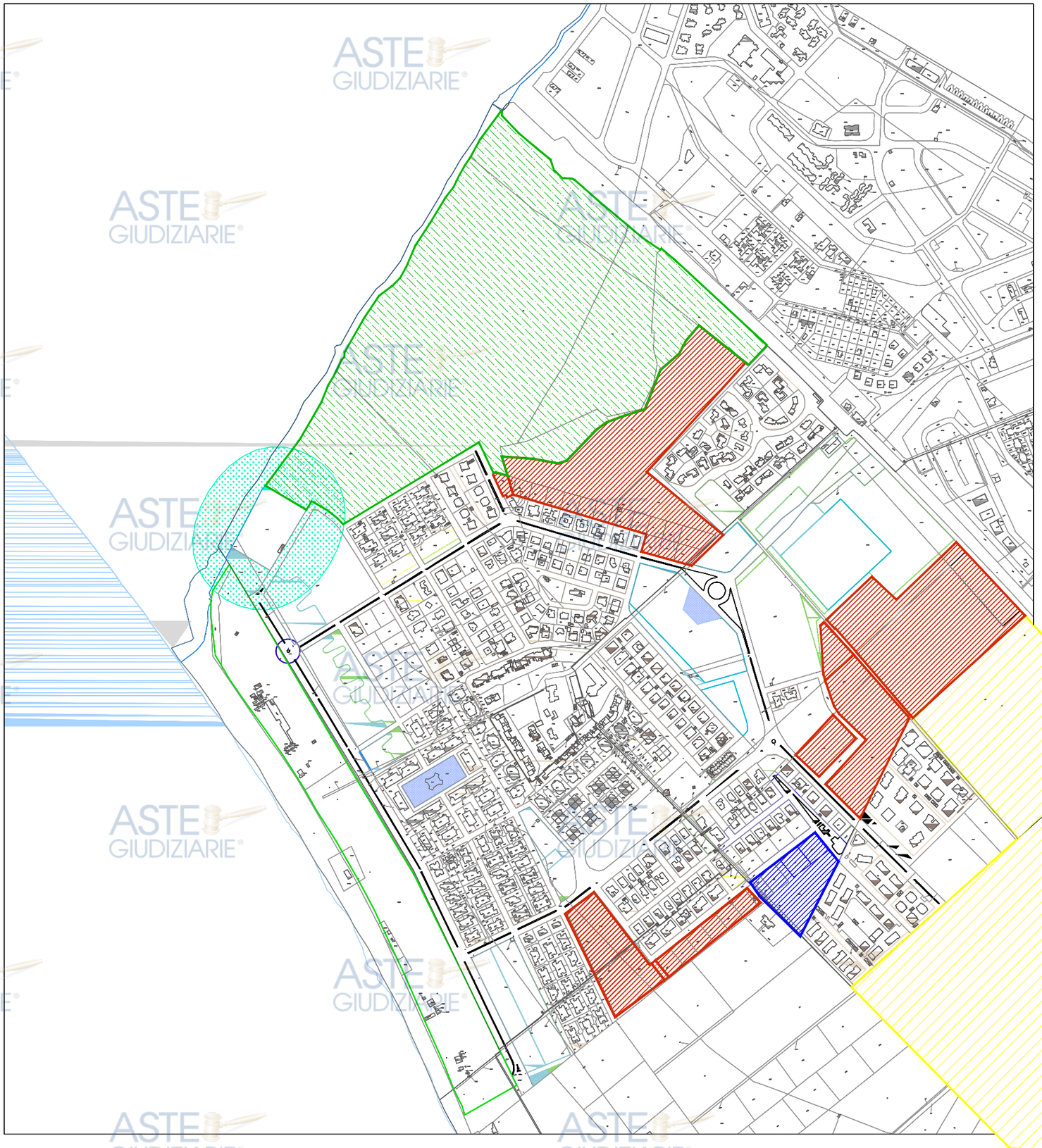
Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni ritiene con la presente nota conclusiva di aver fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Roma, 23.04.2024

Ing. Marcello Scifoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 1 - Sovrapposizione mappe catastali e Tavola A_06 _Il PRG adottato e il Nucleo abusivo di Campo di Mare della Variante di PRG (D.C.C. n° 37 del 06/08/2021)



LEGENDA

- PARCHI URBANI E TERRITORIALI
- AMBITI DA ATTUARE ATTRAVERSO PRINT
- TESSUTI DI RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI ABUSIVI
- AREE AGRICOLE (E.1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009