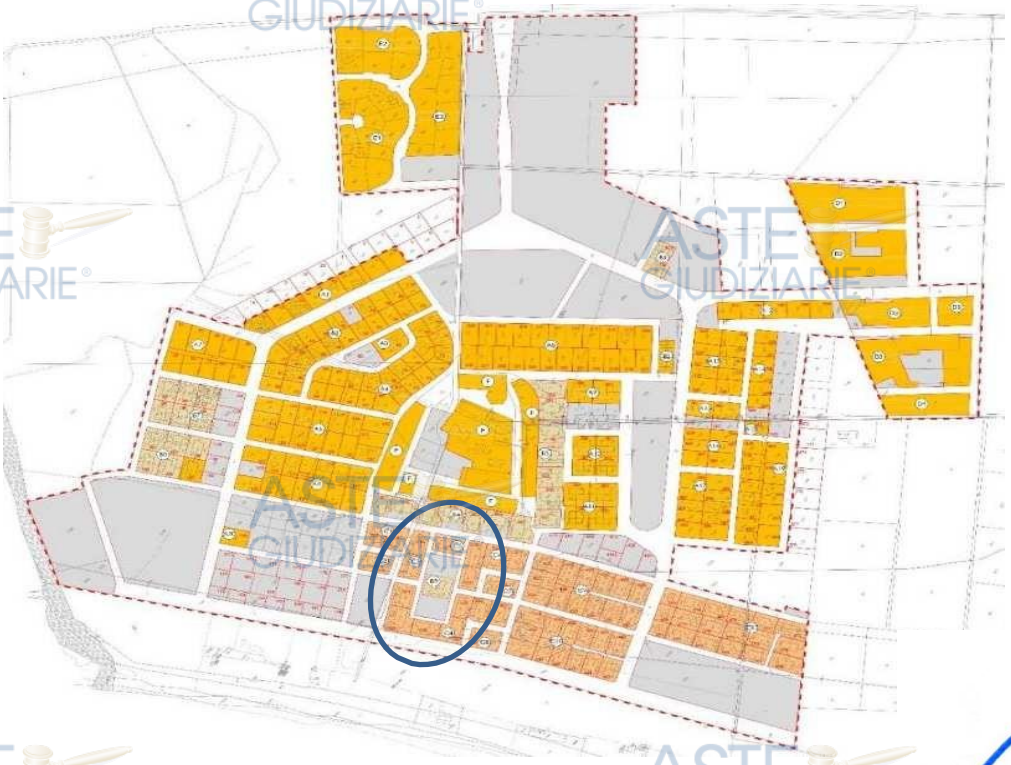
TRIBUNALE ORDINARIO ROMA SEZIONE ALLIMENTARE

«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

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

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

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

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 "" ciascuno per i propri diritti);

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

- foglio 53 partt. 1466/1467/1468/1476/1477 sub 1 e sub 2, part. 1478 Lungomare Navigatori Etruschi snc PT ZC 2 ctg D/8 RC € 26.178,00 *(vedi*
- foglio 53 partt. 1487/1488 Lungomare Navigatori Etruschi 13 PT ZC 2 ctg D/8 RC € 4.404,00 *(vedi);*
- foglio 53 part. 530 sub 1 Piazza Primarosa PT int. 1 ZC 2 ctg C/1 cl. 5 cons. m² 29 sup. cat. m² 35 RC € 787,80;
- foglio 53 part. 530 sub 2 Piazza Primarosa PT int. 2 ZC 2 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 38 sup. cat. m² 40 RC € 887,07;
- foglio 53 part. 530 sub - Piazza Primarosa PT int. 4 non censito
- foglio 53 part. 530 sub 5 Piazza Primarosa PT int. 5 ZC 2 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 38 sup. cat. m² 47 RC € 887,07;
- foglio 53 part. 530 sub 6 Piazza Primarosa PT int. 6 ZC 2 ctg C/1 cl. 5 cons. m² 29 sup. cat. m² 35 RC € 787,80;
- foglio 53 part. 530 sub 16 Piazza Primarosa PT 2 int. 7/A sc. U ZC 2 ctg. C/2 cl. 2 cons. m² 41 sup. m² 43 RC € 209,63;
- foglio 53 part. 1153 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 33 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 1153 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 41 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1153 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. mq 41 RC € 781,50;

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

- foglio 53 part. 1153 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 42 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1153 sub 5 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 42 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1153 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg. C/1 cl. 3 cons. m² 29 sups. cat. m² 32 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 1153 sub 502 Piazza Primarosa P2 int. 7/A sc. A ZC 2 ctg C/2 cl. 5 cons. m² 40 up. cat. m² 47 RC € 326,40;
- foglio 53 part. 1154 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 30 sup. cat. m² 34 RC € 601,16;
- foglio 53 part. 1154 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 43 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1154 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 51 sup. cat. m² 53 RC € 1.190,54;
- foglio 53 part. 1154 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 45 sup. cat. m² 53 RC € 1.050,47;
- foglio 53 part. 1154 sub 5 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 40 sup. cat. m² 43 RC € 801,54;
- foglio 53 part. 1154 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg. C/1 cl. 3 cons. m² 30 sup. cat. m² 33 RC € 601,16;
- foglio 53 part. 1154 sub 7 Via dei Giacinti snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 60 sup. cat. m² 65 RC € 1.400,63;

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

- foglio 53 part. 1154 sub 8 Via dei Giacinti snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 40 sup. cat. m² 42 RC € 801,54;
- foglio 53 part. 1154 sub 9 Via dei Giacinti snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 34 sup. cat. m² 38 RC € 681,31;
- foglio 53 part. 1154 sub 501 Via dei Giacinti P2 int. 5/A sc. A ZC 2 ctg C/2 cl. 5 cons. m² 40 sup. cat. m² 47 RC € 326,40;
- foglio 53 part. 1155 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 33 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 1155 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 41 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1155 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. mq 43 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1155 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 42 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1155 sub 5 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 43 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1155 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 32 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 505 sub 502 Piazza Primarosa snc P2 int. 7A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 48 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1159 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg. C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 27 RC € 581,12;

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

- foglio 53 part. 1159 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup.cat. m² 44 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1159 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 43 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1159 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 43 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1159 sub 5 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 45 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1159 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 33 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 491 sub 502 Piazza Primarosa snc P2 int. 7A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 46 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1160 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 35 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 1160 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 43 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1160 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 44 RC€ 781,50;
- foglio 53 part. 1160 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 43 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1160 sub 5 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 44 RC € 761,46;

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

- foglio 53 part. 1160 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 33 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 1160 sub 501 Piazza Primarosa snc P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 47 RC € 204,22;
- foglio 53 part. 1162 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. mq 29 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 1162 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 33 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1162 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 37 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1162 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. mq. 39 sup. cat. m² 36 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1162 sub 5 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 37 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1162 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 25 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 495 sub 502 Piazza Primarosa snc P2 int. 7A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 47 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1165 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 27 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 1165 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 36 RC € 761,46;

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

- foglio 53 part. 1165 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 33 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1165 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 39 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1165 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 29 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 499 sub 502 Piazza Primarosa snc P2 int. 7A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 47 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1166 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 30 sup. cat. m² 30 RC € 601,16;
- foglio 53 part. 1166 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 38 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1166 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 51 sup. cat. m² 54 RC € 1.190,54;
- foglio 53 part. 1166 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 45 sup. cat. m² 44 RC € 1.050,47;
- foglio 53 part. 1166 sub 5 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 40 sup. cat. m² 35 RC € 801,54;
- foglio 53 part. 1166 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 30 sup. cat. m² 30 RC € 601,16;
- foglio 53 part. 1166 sub 7 Lungomare Navigatori Etruschi snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 60 sup. cat. m² 62 RC € 1.400,63;

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

- foglio 53 part. 1166 sub 8 Lungomare Navigatori Etruschi snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 40 sup. cat. m² 36 RC € 801,54;
- foglio 53 part. 1166 sub 9 Lungomare Navigatori Etruschi snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 34 sup. cat. m² 34 RC € 681,31;
- foglio 53 part. 504 sub 502 Lungomare Navigatori Etruschi snc PT ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 47 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1167 sub 1 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 30 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 1167 sub 2 Piazza Primarosa snc PT ZC ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. mq 39 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1167 sub 3 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 39 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1167 sub 4 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 39 sup. cat. m² 39 RC € 781,50;
- foglio 53 part. 1167 sub 5 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 38 sup. cat. m² 40 RC € 761,46;
- foglio 53 part. 1167 sub 6 Piazza Primarosa snc PT ZC 2 ctg. C/1 cl. 3 cons. m² 29 sup. cat. m² 29 RC € 581,12;
- foglio 53 part. 534 sub 502 Piazza Primarosa snc P2 int. 7A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 47 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1086 sub 8 Via del Gelsomino snc PT lotto 97 ZC 2 ctg C/6 cl. 3 cons. m² 15 sup. cat. m² 16 RC € 76,69;

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

- foglio 55 part. 1467 sub 8 Via del Giglio 4 PS1 int. 3 ZC 2 ctg C/2 cl. 1 cons. m² 17 sup. cat. m² 20 RC € 74,63;
- foglio 55 part. 1467 sub 9 Via del Giglio 4 PS1 int. 4 ZC 2 ctg C/2 cl. 1 cons. m² 17 sup. cat. m² 19 RC € 74,63;
- foglio 55 part. 1467 sub 13 Viale Adriatico 1/C PS1 int. 3 ZC 2 ctg C/6 cl. 4 cons. m² 22 sup. cat. m² 24 RC € 131,80.

2) ***Immobili in Cerveteri (RM) non suscettibili di valutazione economica***

(locali tecnici di cui non si ha traccia domande di condono ex L. 47/85)

- foglio 53 partt. 368 sub 510 e 442 sub 510 Via delle Acacie lotto 508 P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 49 RC € 204,52;
- foglio 53 partt. 368 sub 511 e 442 sub 511 Via delle Acacie lotto 508 P2 int. 6 ZC 2 2 cons. m² 60 lastrico solare;
- foglio 53 part. 451 sub 9 Via delle Acacie snc P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 32 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1152 sub 9 Via delle Acacie snc P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 51 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 462 sub 502 Via dei Giacinti snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 58 sup. cat. m² 67 RC € 296,55;
- foglio 53 part. 469 sub 502 Via dei Giacinti snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 58 sup. cat. m² 67 RC € 296,55;
- foglio 53 part. 474 sub 502 Via dei Giacinti snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 58 sup. cat. m² 68 RC € 296,55;

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

- foglio 53 part. 481 sub 502 Via dei Giacinti snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 58 sup. cat. m² 67 RC € 296,55;
- foglio 53 part. 1144 sub 501 Via dei Giacinti snc P2 int. 7/A sc. A ZC 2 ctg C/2 cl. 5 cons. m² 30 sup. cat. m² 71 RC € 244,80;
- foglio 53 part. 1146 sub 501 Via dei Giacinti snc P2 int. 7/A sc. A ZC 2 ctg C/2 cl. 5 cons. m² 30 sup. cat. m² 73 RC € 244,80;
- foglio 53 part. 1148 sub 503 Via dei Giacinti snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 3 cons. m² 30 sup. cat. m² 35 RC € 179,73;
- foglio 53 part. 551 sub 9 Via degli Ontani snc Lotto 528 P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 49 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1163 sub 9 Via degli Ontani snc P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 47 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1164 sub 9 Via degli Ontani snc P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 39 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 751 sub 502 Via dei Mughetti snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 58 sup. cat. m² 65 RC € 296,55;
- foglio 53 part. 755 sub 502 Via dei Mughetti snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 58 sup. cat. m² 66 RC € 296,55;
- foglio 53 part. 762 sub 502 Via dei Mughetti snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 58 sup. cat. m² 69 RC € 296,55;
- foglio 53 part. 766 sub 502 Via del Melograno snc P2 int. 7/A ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 58 sup. cat. m² 66 RC € 296,55;

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

- foglio 53 part. 1094 sub 501 Via delle Aralie snc P2 int. 7/A sc. A ZC 2 ctg C/2 cl. 5 cons. m² 30 sup. cat. m² 71 RC € 244,80;
- foglio 53 part. 1156 sub 9 Via degli Olmi snc P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 51 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1157 sub 9 Via degli Olmi snc P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2 cons. m² 40 sup. cat. m² 48 RC € 204,52;
- foglio 53 part. 1161 sub 9 Via degli Olmi snc P2 ZC 2 ctg C/2 cl. 2

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

C. CONSIDERAZIONI VARIE:

Stanti le relazioni estimative depositate in atti, lo scrivente CTU, sulla scorta delle considerazioni esposte dai CTP della Ostilia S.r.l. nei rispettivi elaborati, è dell'avviso che le stime che sono state effettuate ed il nuovo giudizio estimativo che verrà fatto, debbano partire dal presupposto che le unità immobiliari ubicate nel Comune di Cerveteri site in località Campo di Mare (in special modo i locali commerciali) **dovranno essere tutte sanate in conformità a quanto previsto nella Variante Speciale al PRG adottata con delibera C.C. n. 37 del 6 agosto 2021 ed effettuate, da parte del Comune, tutte quelle opere di riqualificazione e recupero urbanistico delle aree circostanti dette unità immobiliari.**

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

Dalla lettura della documentazione prodotta in atti e dal sopralluogo effettuato in data 7 settembre 2022, è risultato che dette unità ricadono nella perimetrazione ex Variante Speciale del Comune di Cerveteri, che prevede la riqualificazione urbanistica di parte del Comprensorio di Campo di Mare (sorto in origine in modo spontaneo), con interventi di recupero delle carenze infrastrutturali (vedi spazi pubblici e servizi) di miglioramento viabilità, d'integrazione e potenziamento opere di urbanizzazione primaria esistenti, di arricchimento della parte già edificata, dotandola di aree da adibirsi a verde pubblico e parcheggi, in conformità con gli standard urbanistici, il tutto attuabile con l'acquisizione da parte del Comune, delle aree necessarie per attuare detta riqualificazione (la cui variante prevede la cessione a titolo gratuito da parte dell'Ostilia S.r.l. delle aree di sua proprietà) [1] ed infine integrando gli interventi di recupero urbanistico della località Campo di Mare con nuovi progetti di riqualificazione sia del lungomare che dell'arenile.

La località «Campo di Mare» è stata suddivisa in lotti di piccola dimensione dai proprietari terrieri che a partire dagli anni '60 fino anni '70 vi hanno realizzato gli edifici costituenti "**Lottizzazione Campo di Mare**".

[1] Con atto stipulato in data 28 febbraio 2022 previa autorizzazione Organi della Procedura, Ostilia S.r.l. ha trasferito al Comune di Cerveteri i terreni siti in Lungomare dei Navigatori Etruschi, località Campo di Mare (Comune di Cerveteri) compresi tra Fosso Zambra, Ferrovia Roma - Pisa, Via Fontana Morella, proprietà Ente Maremma e arenile demaniale, e più in particolare nell'area adiacente Lungomare dei Navigatori Etruschi, distinti in catasto terreni al: foglio 53 partt. 1035-1036-1037-1042-1043-1044-1046-1048-1052-1053-1057-1058-1059-1060-1061-1537; foglio 61 partt. 5-241-246-249-315-317 (con la precisazione che per part. 1059, Piazza Prima Rosa, e part. n. 1537, terreno demaniale adiacente sbocco del Fiume Zambra, il trasferimento è soltanto parziale, con relativo frazionamento).

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

I locali ed i volumi tecnici della presente stima sono ubicati nelle immediate vicinanze «Lungomare dei Navigatori Etruschi» al piano terra e per quanto riguarda i volumi tecnici al secondo piano di n. 10 palazzine che circondano Piazza Primarosa, attualmente in stato di semi/abbandono, solo in parte pavimentata, al cui centro è stato edificato un fabbricato ad un livello fuori terra (BAR), con destinazione commerciale, non utilizzato.

Per ciascuna delle unità facenti parte del compendio dell'Ostilia S.r.l. sono state compilate schede (allegate in appendice) con all'interno notizie utili di dettaglio per: stato consistenza/conservazione, situazione catastale/urbanistica, criteri adottati per la valutazione singole unità.

Gli immobili in questione sorgono su Piazza Primarosa, al piano terra delle palazzine ricadenti sui lotti nn. 510, 511, 512, 517, 518, 521, 522, 525, 526, 527 e 530.

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

D. SITUAZIONE URBANISTICA:

D.1) Locali commerciali/tecnici in Comune di Cerveteri (RM)

Per meglio comprendere fatti e vicende che hanno preceduto lo sviluppo edilizio/costruttivo e comportato la creazione della lottizzazione **«Campo di Mare»**, si riportano, di seguito, atti ed accadimenti a partire dall'originale lottizzazione fino a arrivare alla **"Variante Speciale per Recupero Urbanistico e Riqualificazione Nucleo Abusivo di Campo di Mare"** nella cui perimetrazione sono inseriti gli immobili oggetto della presente perizia estimativa:, così come meglio evidenziata dall'Ing. Maurizio De Blasi nella sua relazione peritale ovvero:

- *Con delibera dei Consiglio Comunale n. 25 del 10.05.1961 è stata disposta l'approvazione del Piano di Lottizzazione Campo di Mare.*
- *Con delibera del C.C. n. 55 del 05.10.1964 veniva adottato il PRG del Comune di Cerveteri che per la Zona di Campo di Mare prevedeva l'attuazione della lottizzazione, seppure con prescrizioni.*
- *Con delibera di CC n. 25 del 04.10.1967, veniva adottata una nuova stesura del PRG revocando quello adottato con Delibera n. 55/1964.*
- *In forza di alcune licenze edilizie rilasciate tra il 1967 e il 1968, sulla base delle previsioni del Piano di Lottizzazione di Campo di Mare, si è cominciato ad edificare alcune zone (Marina di Cerenova, L'Approdo, Marina di Cerveteri, Alga Marina, ed*

), e questo senza che la delibera del C.C n. 25 del

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

10.05.1961, per l'approvazione del Piano di Lottizzazione, fosse mai stata approvata dalle competenti Autorità.

- *Tra il 1968 e il 1970 il Comune di Cerveteri rilasciava anche alla Società Ostilia varie licenze edilizie relative all'attuazione di alcuni comparti edificatori della lottizzazione di Campo di Mare.*
- *Con deliba di C.C n. 32 del 17.04.1970, veniva adottato il PRG nella sua ultima stesura (confermata poi con deliba della Giunta Municipale n. 75 del 10.03.1972).*
- *In data 28.10.1970 la Società Ostilia, che nel frattempo aveva eseguito varie opere di urbanizzazione, chiedeva al Comune di controllarne la conformità, dichiarandosi pronta ad effettuarne la cessione.*
- *In data 02.02.1971, la Commissione d'Indagine nominata dal Ministero dei LL.PP. per verificare la situazione urbanistica-edilizia, tra gli altri, del Comune di Cerveteri, depositava una relazione presso il Ministero nella quale, relativamente alla lottizzazione di Campo di Mare, veniva riferito che la stessa Lottizzazione non risultava approvata regolarmente e che il Comune aveva rilasciato in maniera "irregolare" alcune licenze di costruzione riguardanti sia centri residenziali che singoli edifici.*
- *In data 11.02.1971 il Comune aderiva parzialmente alla richiesta della Società e provvedeva a collaudare il cavalcavia ferroviario, la rete di fognatura e adduzione acque bianche, elettrificazione, illuminazione*

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

pubblica, la costruzione di 16 cabine elettriche e l'acquedotto con serbatoio di accumulo.

- *Nelle date 22.04.1971, 06.05.1971, 03.06.1971 il comune di Cerveteri rilasciava alla Ostilia S.p.A. n. 82 licenze edilizie per la costruzione degli immobili compresi nei comparti C1-C2-D5-D6-D8-G2-D3.*
- *Con Voto n. 367 del 23.03.1972 il Consiglio Superiore dei LL.PP. ha espresso parere favorevole all'approvazione del PRG, disponendo:*
  - *per la Lottizzazione Campo di Mare (…) si ribadisce che la zona fronteggiante il mare venga vincolata ai fini di non compromettere ulteriormente l'unità territoriale della costa;*
  - *siano reperite nell'ambito della predetta lottizzazione, le attrezzature e le infrastrutture urbanistiche edilizie che si rendono necessarie nella misura di 24mq/ab;*
  - *in merito alla lottizzazione Campo di Mare il consesso ritiene opportuno precisare che qualsiasi lottizzazione, anche fatta salva, può essere modificata da un Nuovo PRG (….);*
- *in data 07.09.1972 con nota 2595 l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ha fatto rilevare al Comune l'illegittimità di n. 64 (numero errato, in realtà 82) licenze edilizie rilasciate nel 1971 alla Ostilia Spa e questo in quanto con la Deliberazione Comunale di approvazione del Piano di Lottizzazione "Campo di Mare" maggio 1961, non era stata approvata alcuna normativa relativa all'edificazione dei*

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

singoli lotti, per cui in difetto di norme approvate, si sarebbero potute edificare volumetrie solo nel rispetto limite max 0,10 mc/mq.

- *Il Sindaco di Cerveteri, richiamando la detta nota n. 2595/1972 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, con provvedimento ordinatorio n. 5912 del 28.09.1972, revocava le n. 82 licenze edilizie rilasciate alla Ostilia, e più precisamente le nn. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72 del 22 aprile 1971, le nn. 106, 107, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 130, 137, 138, 139, 140, 142, 143 e 144 del 06 maggio 1971 e le nn. **166, 167,** 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 e 203 del 03 giugno 1971 (si sono evidenziate in grassetto quelle relative agli edifici in cui sono allocati gli immobili di interesse).*
- *Avverso tale provvedimento la Ostilia presentava richiesta di sospensione della revoca delle licenze al Consiglio di Stato, il quale con Ordinanza n. 148 del 27.04.1973 accoglieva la domanda, ma limitatamente a n. 55 licenze, con esclusione dei comparti G2 e D3.*
- *La Ostilia S.p.A., in data 10.10.1074, con atto d'obbligo a rogito notaio Sergio Lupi, rep 74.110, vincolava ad aree da adibire a standard urbanistici a servizio della Lottizzazione di Campo di Mare, 24 mq per abitante previsti nel PRG approvato.*

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

- *A seguito del distacco della frazione di Ladispoli dal Comune di Cerveteri, veniva ridotto, per quest'ultimo, il fabbisogno di edilizia residenziale e turistica e in particolare per quanto attiene la Lottizzazione di Campo di Mare, la stessa veniva congelata nella sua consistenza complessiva di mc. 677.000.*
- *Con delibera del CC n. 111 del 22.12.1979 il Comune di Cerveteri precisava che, per quanto atteneva al comprensorio di Campo di Mare, le licenze non ancora utilizzate e ricadenti nella fascia di 300 mt dal mare non potevano essere oggetto di sanatoria e che le aree non ancora edificate sarebbero state destinate a spazi pubblici od a zona balneare.*
- *Con delibera del CC n. 111 del 22.12.1979 il Comune di Cerveteri precisava che, per quanto atteneva al comprensorio di Campo di Mare, le licenze non ancora utilizzate e ricadenti nella fascia di 300 mt dal mare non potevano essere oggetto di sanatoria e che le aree non ancora edificate sarebbero state destinate a spazi pubblici od a zona balneare.*
- *Con nota n. 6721 del 08.10.1981, l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio, riferendosi alla delibera del CC n. 115 del 22.05.1981, in considerazione della dichiarazione contenuta nella delibera stessa, cioè che i fabbricati ricompresi nei comparti C1 e C2 (riguardanti anche gli immobili oggetto della presente perizia) oltre insieme ai com-*

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

parti D5-D6-D8, sono stati iniziati prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 30/1974, ha ritenuto di non dover formulare alcuna osservazione in merito. Per quanto attiene la delibera di C.C. n. 116/1981 relativa all'approvazione di uno schema di convenzione ex art. 28 legge n. 1150/1942 da stipularsi con la soc. Ostilia, l'Assessorato non ha ritenuto di formulare osservazioni al riguardo in quanto la Convenzione in questione riguardava il reperimento, a carico della Ostilia, dei 24 mq/ab richiesti dalla Giunta Regionale in sede approvazione del PRG.

- *Per quanto attiene i ricorsi presentati dalla Ostilia al Tar Lazio relativamente alle licenze edilizie revocate, il Tar con sentenza parziale n. 2099 del 26.03.1986 ha respinto il ricorso per la parte riguardante le n. 27 licenze non utilizzate e revocate nel 1971 relative ai comparti G2 e D3 del Piano di Lottizzazione di Campo di Mare, mentre con successiva sentenza n. 636 del 16.05.1988 ha respinto il ricorso anche per la parte riguardante tutte le altre n. 55 licenze utilizzate e quindi relative ai comparti C1-C2-D5-D6-D8, di cui alla sospensiva del Consiglio di Stato n. 148 del 27.04.1973, confermando quindi la legittimità provvedimento revoca n. 5912 del 28.09.1972 del Sindaco.*

Per quanto detto, le costruzioni esistenti, in cui sono tra gli altri inseriti i locali commerciali di nostro interesse, sono a tutti gli effetti abusive.

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

- *A seguito della detta sentenza la Soc. Ostilia in date 27.03.1986 e 26.09.1986 ha presentato al Comune di Cerveteri n. 97 domande di Condono Edilizio riguardanti sia gli edifici ricadenti nei suddetti comparti privi di titolo edificatorio, sia edifici edificati con titolo legittimo, ma oggetto di abusi edilizi parziali, versando ratealmente al Comune pressoché tutte le somme dovute a titolo di oblazione ed ha provveduto alla presentazione delle integrazioni documentali richieste dal Comune per l'istruttoria delle domande di Condono.*

*Ad oggi si rende comunque necessario procedere ad una nuova acquisizione del **nulla osta** scaduto per decorrenza dei termini di validità dello stesso.*

- *Al fine di definire le suddette sanatorie, con delibera del C.C. n. 100 del 05.08.1991, è stato approvato uno schema di Convenzione da sottoscrivere con la Soc. Ostilia, ove era previsto che il rilascio delle Concessioni in Sanatoria fosse subordinato alla partecipazione ad alcuni oneri di urbanizzazione del Comprensorio.*
- *La detta Convenzione è stata stipulata tra la Ostilia ed il Comune di Cerveteri con atto Notaio Alberto Politi in data 14.12.1991 rep 27359, registrato a Roma il 20.12.1991. Con essa il Comune si impegnava a rilasciare le richieste sanatorie oltre ai certificati di abitabilità/agibilità, la Ostilia si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria ed una quota della secondaria entro 12 mesi dal*

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

rilascio delle sanatorie ed inoltre si impegnava a cedere gratuitamente al Comune le aree di sedime delle opere di urbanizzazione già realizzate e da realizzare.

- *Nelle date 12.12.2011 e 20.06.2012 veniva comunicato alla Ostilia il valore del "danno ambientale" determinato dal Comune di Cerveteri nell'ambito della procedura di rilascio del parere necessario per l'ottenimento delle Concessioni in Sanatoria in quanto gli immobili oggetto di domanda ricadono in ambito vincolato (fascia costiera).*

La Ostilia ha impugnato le n. 86 Determinazioni Dirigenziali, con le quali il Comune di Cerveteri ha determinato il valore del "danno ambientale", dinanzi al TAR del Lazio.

- *Per il detto contenzioso il Comune e la Ostilia hanno sottoscritto un atto transattivo in data 21.07.2009, successivamente integrato con atto del 08.10.2009. Con detta Transazione la Ostilia si impegnava a corrispondere la somma dovuta per danno ambientale (in forma rateizzata) e ad eseguire interventi di manutenzione delle opere di urbanizzazione del comprensorio di Campo di Mare, mentre il Comune si impegnava a sospendere la procedura esecutiva (pignoramento) che aveva istaurato presso il Tribunale di Civitavecchia, con successivo abbandono dei giudizi pendenti ad avvenuto pagamento.*
- *La Società Ostilia S.r.l. ha integralmente corrisposto le somme dovute per danno ambientale, ma non ha realizzato completamente gli in-*

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

terventi di integrazione e ripristino delle Opere di Urbanizzazione previste dall'art. 2 della Convenzione repertorio n. 27359 del 14/12/1991, e quindi non era stato possibile effettuare il passaggio della proprietà delle aree pubbliche previste al Comune di Cerveteri.

- *Per poter sanare la situazione di abusivismo edilizio, attuando al contempo il recupero urbanistico del comprensorio di Campo di Mare, il Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 16.11.2015, ha stabilito di ricorrere all'adozione di una* ***"Variante Speciale di recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi"****, provvedendo contemporaneamente alla legittimazione ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 (Condono Edilizio) degli immobili abusivi realizzati con titolo annullato, oltre che degli altri abusi realizzati in immobili edificati con titolo legittimo. La detta Variante, come stabilito all'art. 1 della delibera del Consiglio Comunale n. 47/2015, deve essere preceduta dalla "Perimetrazione" del nucleo interessato agli interventi di recupero urbanistico, che deve essere approvato dal Consiglio Comunale, e che ricomprende parti di territorio occupate da costruzioni abusive, aree inedificate da destinare in parte ad edilizia residenziale ed in parte al recupero degli standard urbanistici.*
- *La detta Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio Campo di Mare, in cui ricadono anche gli immobili di interesse, è stata adottata con delibera del C.C. n. 1 del 14/01/2016.*

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

Si precisa che i lavori di edificazione immobili in cui i locali commerciali di ns. interesse sono siti, sono stati iniziati in data 2 dicembre 1971 ed ultimati in data 30 dicembre 1975. I relativi certificati di collaudo statico sono stati emessi in data 25 settembre 1974, depositati presso ufficio Genio Civile di Roma il 26 settembre 1974, ai nn. 699 (per i Lotti: 512, 517, 518, 521, 522, 525 e 527) e 700 (per i Lotti: 510, 511 e 526).

Infine, in aggiunta a quanto riferito dall'Ing. De Blasi, nella sua relazione depositata agli atti della procedura, si rileva che secondo quanto previsto nella *Variante Speciale al PRG adottata con delibera C.C. n. 37 del 6 agosto 2021* in data 28 febbraio 2022 previa autorizzazione degli Organi della Procedura, Ostilia S.r.l. ha trasferito al Comune di Cerveteri con atto pubblico Rep. 4941 (depositato agli atti della procedura) alcuni appezzamenti di terreno in Lungomare dei Navigatori Etruschi (località Campo di Mare) compresi tra Fosso Zambra, Ferrovia Roma-Pisa, Via Fontana Morella, proprietà Ente Maremma e arenile demaniale e più in particolare nell'area adiacente Lungomare dei Navigatori Etruschi, così distinti in catasto terreni: foglio 53 part. 1035-1036-1037-1042-1043-1044-1046-1048-1052-1053-1057-1058-1059-1060-1061-1537; foglio 61 part. 5-241-246-249-315-317 (con precisazione che la part. 1059 Piazza Prima Rosa e part. 1537 terreno demaniale adiacente sbocco del Fiume Zambra, il trasferimento è soltanto parziale con relativo frazionamento).

OMISSIS

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

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

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

con le seguenti pratiche: 1545, 1547, 1548, 1554, 1506,1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1546, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 2800, 3025, 3078, 3079, 3080, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145 e 3601.

Le domande di cui sopra, risultano superiori rispetto alle unità immobiliari oggetto della presente stima, in quanto si riferiscono a più abusi realizzati anche sullo stesso immobile: nello specifico, per gli edifici in cui sono siti i locali commerciali, la Ostilia S.r.l. ha presentato al Comune di Cerveteri le domande di sanatoria con i seguenti numeri di protocollo:

18463 *del 26.09.1986 lotto 510;* ***18464*** *del 26.09.1986 lotto 511;* ***18465*** *del 26.09.1986 lotto 512;* ***18469*** *del 26.09.1986 lotto 517;* ***18470*** *del 26.09.1986 lotto 518;* ***18473*** *del 26.09.1986 lotto 521;* ***18474*** *del 26.09.1986 lotto 522;* ***18476*** *del 26.09.1986 lotto 525;* ***18477*** *del 26.09.1986 lotto 526;* ***18478*** *del 26.09.1986 lotto 527.*

Infine, si rileva che in data 2 agosto 2022 il Dr. Davide Sburlati per conto della Ostilia S.r.l. ha trasmesso all'Ufficio Condono del Comune di Cerveteri una richiesta d'istruttoria documentale delle pratiche di con-

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

dono in itinere al fine di consentire ai Tecnici appositamente incaricati la sollecita predisposizione della documentazione necessaria alla definizione delle stesse e ad una esaustiva valutazione da parte del CTU. Attualmente non si hanno notizie di riscontro da parte degli stessi Uffici Comunali.

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

H. VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE:

Tenuto conto delle valutazioni formulate sia da parte Ing. Maurizio De Blasi che dagli Arch. Margherita Aledda e Francesco Rocca (elaborati questi prodotti in sede di presentazione istanza per ammissione procedura concordataria) relative ad alcuni beni immobili di proprietà della «Ostilia S.r.l.» con sede in Roma Via Antonio Bertoloni 10, ubicati in Comune di Cerveteri (RM) e di Roma, al fine di accertarne la possibilità di procedere (nella fase successiva di liquidazione giudiziaria) alla loro messa in vendita, sulla base documentazione ad oggi ricevuta, lo scrivente CTU, procede ad esprimere un giudizio valutativo del compendio immobiliare facente parte del C.P. **71/2021** Tribunale Ordinario Roma Sez. Fallimentare.

La valutazione che ne scaturisce, in prima istanza, parte dal presupposto che le varie domande di condono, attualmente pendenti su ciascuna unità esaminata, siano state completate e ritirate le relative concessioni in sanatoria e che, infine, le opere di riqualificazione urbanistica delle aree circostanti, così come previste dalla variante al PRG, se ne sia stata data completa esecuzione da parte del Comune di Cerveteri.

Per le unità esaminate (locali commerciali e locali tecnici) sono state create apposite schede (come lotti da porre in vendita) allegate in appendice alla presente unitamente alla tabella riepilogativa delle singole stime effettuate, al cui interno sono state evidenziati i seguenti elementi: ***1)*** *Identificativi catastali;* ***2)*** *Ubicazione immobile;* ***3)*** *Valutazione di stima*

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

espressa dall'Ing. De Blasi; ***4)*** *Valutazione di stima espressa dagli Arch. Aledda/Rocca;* ***5)*** *Valutazione cautelativa espressa dal CTU;* ***6)*** *Criteri e consistenza per la misurazione dell'immobile;* ***7)*** *Posizione urbanistica immobile;* ***8)*** *Descrizione immobile;* ***9)*** *Analisi della conformità urbanistica;* ***10)*** *Analisi della conformità catastale;* ***11)*** *Specifiche sulla valutazione.*

Per quanto riguarda gli identificativi catastali occorre evidenziare che dalle ricerche compiute per quanto riguarda le unità (negozi e/o locali tecnici) fatto salvo quelle del lotto 522 (foglio 53 part. 530) non vi è corrispondenza (per quanto riguarda identificazione particelle) tra i dati desumibili dal catasto terreni con quelli desumibili dal catasto fabbricati.

Per quanto riguarda i criteri applicati per la consistenza commerciali degli stessi, si rileva che le misurazioni ed il calcolo sono state eseguite in conformità con le norme OMI e cioè considerando la superficie calpestabile al 100%, pareti perimetrali esterne e pareti interne al 100% sino ad uno spessore max di cm 50 e le pareti perimetrali confinanti con altre proprietà al 50%, fino allo spessore max di 25 cm.

Per quanto riguarda i criteri applicati per la valutazione espressa dallo scrivente CTU, tenuto conto che la stima dell'Ing. De Blasi è stata redatta con metodo comparativo basato sul prodotto tra valore di mercato e consistenza lorda e che la stima degli Arch. Rocca/Aledda deriva sempre dallo stesso procedimento, ma applicando invece la superficie utile (vedi classamento catastale), per cui, al fine di equiparare dette valuta-

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

zioni, tramite l'omogeneizzazione delle superfici la stima Arch. La Rocca/Aledda è stata moltiplicata per un coefficiente correttivo, determinato dal rapporto tra superficie lorda (quella applicata dall'Ing. De Blasi) e quella utile (quella applicata dagli Arch. Rocca/Aledda).

H.1) Riepilogo locali commerciali in Comune di Cerveteri:

Scheda n. 1 Lotto n. 522	
Ubicazione: Piazza Primarosa 110 PT int. Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 530 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.685,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.008,71

Scheda n. 2 Lotto n. 522	
Ubicazione: Piazza Primarosa 108 PT int. 2 Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 530 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 55.100,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 45.419,00

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

Scheda n. 3 Lotto n. 522	
Ubicazione: Piazza Primarosa 104 PT int. 4 Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 530 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 61.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 52.205,00

Scheda n. 4 Lotto n. 522	
Ubicazione: Piazza Primarosa 104 PT int. 5 Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 530 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 54.865,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 48.255,69

Scheda n. 5 Lotto n. 522	
Ubicazione: Piazza Primarosa 102 PT int. 6 Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 530 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.730,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 41.690,18

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

Scheda n. 6 Lotto n. 510	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. - Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1153 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.535,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 41.526,51

Scheda n. 7 Lotto n. 510	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1153 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 54.750,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 47.844,00

Scheda n. 8 Lotto n. 510	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1153 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.390,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 53.721,54

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

Scheda n. 9 Lotto n. 510	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1153 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.665,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.579,09

Scheda n. 10 Lotto n. 510	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1153 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 54.965,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 47.905,69

Scheda n. 11 Lotto n. 510	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1153 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 46.475,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 40.976,15

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

Scheda n. 12 Lotto n. 511	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.370,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.540,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 41.744,32

Scheda n. 13 Lotto n. 511	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 57.325,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 49.613,25

Scheda n. 14 Lotto n. 511	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 71.620,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 51.918,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 63.393,02

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

Scheda n. 15 Lotto n. 511	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 71.615,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 45.810,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 63.102,19

Scheda n. 16 Lotto n. 511	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 54.530,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 40.720,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 47.438,78

Scheda n. 17 Lotto n. 511	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 48.530,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 30.540,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.700,98

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

Scheda n. 18 Lotto n. 511	
Ubicazione: Via dei Giacinti s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 7	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 86.700,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 61.080,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 76.949,40

Scheda n. 19 Lotto n. 511	
Ubicazione: Via dei Giacinti s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 8	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.780,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 40.720,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.845,28

Scheda n. 20 Lotto n. 511	
Ubicazione: Via dei Giacinti s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 9	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.775,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 34.612,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 43.316,75

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

Scheda n. 21 Lotto n. 512	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1155 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.285,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 41.808,71

Scheda n. 22 Lotto n. 512	
Ubicazione: Piazza Primarosa 18 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1155 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 55.100,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 48.019,00

Scheda n. 23 Lotto n. 512	
Ubicazione: Piazza Primarosa 18 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1155 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.540,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.796,54

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

Scheda n. 24 Lotto n. 512	
Ubicazione: Piazza Primarosa 14 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1155 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.600,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.897,80

Scheda n. 25 Lotto n. 512	
Ubicazione: Piazza Primarosa 14 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1155 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 53.740,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 46.911,44

Scheda n. 26 Lotto n. 512	
Ubicazione: Piazza Primarosa 12 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1155 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 48.425,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.256,55

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

Scheda n. 27 Lotto n. 517	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1159 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.285,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.256,55

Scheda n. 28 Lotto n. 517	
Ubicazione: Piazza Primarosa 56/58 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1159 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 56.025,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 48.863,25

Scheda n. 29 Lotto n. 517	
Ubicazione: Piazza Primarosa 56/58 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1159 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.190,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.621,54

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

Scheda n. 30 Lotto n. 517	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1159 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.550,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.872,80

Scheda n. 31 Lotto n. 517	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1159 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 54.815,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 47.830,69

Scheda n. 32 Lotto n. 517	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1159 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 48.580,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.420,58

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

Scheda n. 33 Lotto n. 518	
Ubicazione: Piazza Primarosa 10 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1160 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 48.620,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.369,32

Scheda n. 34 Lotto n. 518	
Ubicazione: Piazza Primarosa 8 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1160 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 55.100,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 48.019,00

Scheda n. 35 Lotto n. 518	
Ubicazione: Piazza Primarosa 8 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1160 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.540,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.796,54

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

Scheda n. 36 Lotto n. 518	
Ubicazione: Piazza Primarosa 4 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1160 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 58.565,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.029,09

Scheda n. 37 Lotto n. 518	
Ubicazione: Piazza Primarosa 4 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1160 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 55.990,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 48.799,94

Scheda n. 38 Lotto n. 518	
Ubicazione: Piazza Primarosa 2 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1160 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 48.875,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 40.676,15

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

Scheda n. 39 Lotto n. 521	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1162 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.635,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 41.576,51

Scheda n. 40 Lotto n. 521	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1162 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 54.950,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 47.944,00

Scheda n. 41 Lotto n. 521	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1162 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.390,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.721,54

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

Scheda n. 42 Lotto n. 521	
Ubicazione: Piazza Primarosa 66 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1162 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 58.765,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.129,09

Scheda n. 43 Lotto n. 521	
Ubicazione: Piazza Primarosa 66 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1162 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 55.015,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 47.930,69

Scheda n. 44 Lotto n. 521	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1162 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 46.525,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 41.001,15

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

Scheda n. 45 Lotto n. 525	
Ubicazione: Piazza Primarosa 78 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1165 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.685,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.008,71

Scheda n. 46 Lotto n. 525	
Ubicazione: Piazza Primarosa 76 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1165 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 56.025,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 48.863,25

Scheda n. 47 Lotto n. 525	
Ubicazione: Piazza Primarosa 76 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1165 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 58.355,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 50.852,83

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

Scheda n. 48 Lotto n. 525	
Ubicazione: Piazza Primarosa 72 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1165 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.750,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 49.372,80

Scheda n. 49 Lotto n. 525 ***oggetto esecuzione immobiliare***	
Ubicazione: Piazza Primarosa 72 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1165 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 38.684,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	*non stimato*
Valutazione cautelativa del CTU:	***venduto***

Scheda n. 50 Lotto n. 525	
Ubicazione: Piazza Primarosa 70 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1165 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 48.780,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.520,58

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

Scheda n. 51 Lotto n. 526	
Ubicazione: Piazza Primarosa 90 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.470,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 30.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 41.794,32

Scheda n. 52 Lotto n. 526	
Ubicazione: Piazza Primarosa 88 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 57.375,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 49.638,25

Scheda n. 53 Lotto n. 526	
Ubicazione: Piazza Primarosa 86 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 74.790,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 51.918,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 66.036,74

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

Scheda n. 54 Lotto n. 526	
Ubicazione: Piazza Primarosa 84 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 66.645,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 45.810,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 58.896,77

Scheda n. 55 Lotto n. 526	
Ubicazione: Piazza Primarosa 82 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 53.505,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 40.720,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 46.544,53

Scheda n. 56 Lotto n. 526	
Ubicazione: Piazza Primarosa 80 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 48.530,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 30.540,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.700,98

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

Scheda n. 57 Lotto n. 526	
Ubicazione: Lungomare Navigatori Etruschi s.c. PT Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 7	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 86.700,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 61.080,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 76.949,40

Scheda n. 58 Lotto n. 526	
Ubicazione: Lungomare Navigatori Etruschi s.c. PT Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 8	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.780,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 40.720,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 51.845,28

Scheda n. 59 Lotto n. 526	
Ubicazione: Lungomare Navigatori Etruschi s.c. PT Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1166 sub 9	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.775,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 34.612,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.966,75

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

Scheda n. 60 Lotto n. 527	
Ubicazione: Piazza Primarosa 100 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1167 sub 1	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 47.685,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.008,71

Scheda n. 61 Lotto n. 527	
Ubicazione: Piazza Primarosa 98 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1167 sub 2	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 56.025,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 38.684,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 48.863,25

Scheda n. 62 Lotto n. 527	
Ubicazione: Piazza Primarosa 98 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1167 sub 3	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 58.355,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 50.852,83

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

Scheda n. 63 Lotto n. 527	
Ubicazione: Piazza Primarosa 94 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1167 sub 4	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 59.750,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 49.372,80

Scheda n. 64 Lotto n. 527	
Ubicazione: Piazza Primarosa 94 PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1167 sub 5	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 38.684,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 39.702,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 49.372,80

Scheda n. 65 Lotto n. 527	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1167 sub 6	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 48.780,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 29.522,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 42.520,58

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

Scheda n. 66 Struttura BAR	
Ubicazione: Piazza Primarosa s.c. PT int. _ Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 503	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 642.480,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 462.172,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 544.326,00

Totale locali commerciali (vedi schede 1 ÷ 66)	
Valutazione complessiva Ing. M. De Blasi:	€ 4.206.575,00
Valutazione complessiva Arch. Aledda/Rocca:	€ 2.898.246,00
Valutazione complessiva cautelativa del CTU:	**€ 3.658.241**,47

H.2) Riepilogo locali tecnici in Comune di Cerveteri:

Locali Tecnici Scheda n. 67 Lotto n. 522	
Ubicazione: P.zza Primarosa 106 P2 int. 7A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 530 sub 16	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 71.750,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 71.750,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.700,00

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

Locali Tecnici Scheda n. 68 Lotto n. 510	
Ubicazione: P.zza Primarosa 40 P2 int. 7A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1153 sub 502	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

Locali Tecnici Scheda n. 69 Lotto n. 511	
Ubicazione: Via dei Giacinti 12 P2 int. 5A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1154 sub 501	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

Locali Tecnici Scheda n. 70 Lotto n. 512	
Ubicazione: P.zza Primarosa 16 P2 int. 7A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 505 sub 502	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

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

Locali Tecnici Scheda n. 71 Lotto n. 517	
Ubicazione: P.zza Primarosa 54 P2 int. 7A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 491 sub 502	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

Locali Tecnici Scheda n. 72 Lotto n. 518	
Ubicazione: P.zza Primarosa 6 P2 int. 7A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1160 sub 501	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

Locali Tecnici Scheda n. 73 Lotto n. 521	
Ubicazione: P.zza Primarosa 64 P2 int. 7A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 495 sub 502	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

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

Locali Tecnici Scheda n. 74 Lotto n. 525	
Ubicazione: P.zza Primarosa 74 P2 int. 7A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 499 sub 502	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

Locali tecnici Scheda n. 75 Lotto n. 526	
Ubicazione: Lungomare Navigatori Etruschi 22 P2 int. 5A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 504 sub 502	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

Locali Tecnici Scheda n. 76 Lotto n. 527	
Ubicazione: P.zza Primarosa 74 P2 int. 7A Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 534 sub 502	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 70.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 70.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 28.000,00

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

Box auto Scheda n. 77 Lotto n. 97	
Ubicazione: Via del Gelsomino s.c. PT Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1086 sub 8	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 28.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 28.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 11.200,00

Locale cantina Scheda n. 78 Lotto n. 529	
Ubicazione: Via del Giglio 4 PS1 int. 3 Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1467 sub 8	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 35.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 35.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 14.000,00

Locale cantina Scheda n. 79 Lotto n. 529	
Ubicazione: Via del Giglio 4 PS1 int. 4 Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1467 sub 9	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 33.250,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 33.250,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 13.300,00

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

Box auto Scheda n. 80 Lotto n. 530	
Ubicazione: Viale Adriatico 1 PS1 int. 3 Cerveteri (RM)	
Identificativo catastale: foglio 53 part. 1467 sub 13	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 42.000,00
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 42.000,00
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 16.000,00

Totale locali tecnici (vedi schede 67 ÷ 80)	
Valutazione complessiva Ing. M. De Blasi:	€ 840.000,00
Valutazione complessiva Arch. Aledda/Rocca:	€ 840.000,00
Valutazione complessiva cautelativa del CTU:	**€ 336.000**,00

OMISSIS

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

I. VALORE PRONTO REALIZZO COMPENDIO IMMOBILIARE:

Lo scrivente CTU, a conclusione dell'incarico ricevuto, considerato che le stime predisposte del compendio di proprietà dell'Ostilia S.r.l. siano state il frutto di un'attenta e ponderata revisione delle stime in precedenza effettuate dai Consulenti nominati dall'Ostilia S.r.l. e dal Tribunale

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

di Civitavecchia, presupponendo che le concessioni in sanatoria delle varie domande di condono, attualmente pendenti su ciascuna unità, sarebbero state completate e ritirati i vari titoli e che le opere di riqualificazione urbanistica delle aree circostanti, così come previste dalla variante al PRG, se ne fosse stata data una completa esecuzione,

tenuto conto che:

- detti beni rientrano in una procedura concorsuale e che se si manifestasse la necessità, nella successiva fase della liquidazione, di disporne un'immediata vendita anche in assenza della definizione delle pratiche in sanatoria edilizia (ex L. 47/85) attualmente pendenti e, quindi, senza attendere l'esecuzione delle opere di riqualificazione urbanistica delle aree circostanti di parte del Comprensorio di Campo di Mare, che prevedevano alcuni interventi di recupero delle carenze infrastrutturali, di miglioramento viabilità, d'integrazione e potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, di arricchimento della parte già edificata, dotandola di aree da adibirsi a verde pubblico e parcheggi, in conformità con gli standard urbanistici;
- che le previsioni del mercato immobiliare, vista la crescita che si ipotizza del livello di inflazione, potrebbero comportare un abbassamento dei valori attualmente stimabili;

è del parere che il più probabile **Valore di pronto realizzo** che si possa assegnare alle varie unità immobiliari facenti parte dell'intero compendio

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

immobiliare del Concordato Preventivo n. **71**/2021 possa essere definibile, in questa fase, applicando alle singole stime riportate nei blocchi riassuntivi, coefficienti parametrici correttivi quali: **Coeff.** (1) per la presenza di una procedura concorsuale, **Coeff.** (2) per la non immediata definizione della domanda di condono e **Coeff.** (3) per le future condizioni del mercato immobiliare, nel seguente modo:

I.1) Valori pronto realizzo locali commerciali in Comune di Cerveteri:

ID	Indirizzo	Stima base CTU	Coeff. (1)	Coeff. (2)	Coeff. (3)	Pronto realizzo
1	PIAZZA PRIMA ROSA 110 /VIA DEI GLICINI, Piano T int. 1	€ 42.008,71	0,85	0,85	0,95	€ 28.833,73
2	PIAZZA PRIMA ROSA, 108 Piano T int. 2	€ 45.419,00	0,85	0,85	0,95	€ 31.174,47
3	PIAZZA PRIMA ROSA, 104 Piano T int. 4	€ 52.205,00	0,85	0,85	0,95	€ 35.832,21
4	PIAZZA PRIMA ROSA, 104 Piano T int. 5	€ 48.255,69	0,85	0,85	0,95	€ 33.121,50
5	PIAZZA PRIMA ROSA, 102 Piano T int. 6	€ 41.690,18	0,85	0,85	0,95	€ 28.615,10
6	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 41.526,51	0,85	0,85	0,95	€ 28.502,76
7	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 47.844,00	0,85	0,85	0,95	€ 32.838,93
8	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 51.721,54	0,85	0,85	0,95	€ 35.500,37
9	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 51.579,09	0,85	0,85	0,95	€ 35.402,60
10	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 47.905,69	0,85	0,85	0,95	€ 32.881,27
11	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 40.976,15	0,85	0,85	0,95	€ 28.125,00
12	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 41.744,32	0,85	0,85	0,95	€ 28.652,26
13	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 49.613,25	0,85	0,85	0,95	€ 34.053,29
14	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 63.393,02	0,85	0,85	0,95	€ 43.511,38
15	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 63.102,19	0,85	0,85	0,95	€ 43.311,77
16	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 47.438,78	0,85	0,85	0,95	€ 32.560,79
17	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 42.700,98	0,85	0,85	0,95	€ 29.308,89
18	VIA DEI GIACINTI, SC Piano T	€ 76.949,40	0,85	0,85	0,95	€ 52.816,14
19	VIA DEI GIACINTI, SC Piano T	€ 51.845,28	0,85	0,85	0,95	€ 35.585,30
20	VIA DEI GIACINTI, SC Piano T	€ 43.316,75	0,85	0,85	0,95	€ 29.731,53
21	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 41.808,71	0,85	0,85	0,95	€ 28.696,45
22	PIAZZA PRIMA ROSA, 18 Piano T	€ 48.019,00	0,85	0,85	0,95	€ 32.959,04
23	PIAZZA PRIMA ROSA, 18 Piano T	€ 51.796,54	0,85	0,85	0,95	€ 35.551,85
24	PIAZZA PRIMA ROSA, 14 Piano T	€ 51.897,80	0,85	0,85	0,95	€ 35.621,35
25	PIAZZA PRIMA ROSA, 14 Piano T	€ 46.911,44	0,85	0,85	0,95	€ 32.198,84
26	PIAZZA PRIMA ROSA, 12 Piano T	€ 42.256,55	0,85	0,85	0,95	€ 29.003,84
27	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 41.808,71	0,85	0,85	0,95	€ 28.696,45
28	PIAZZA PRIMA ROSA, 56-58 Piano T	€ 48.863,25	0,85	0,85	0,95	€ 33.538,51

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

ID	Indirizzo	Stima base CTU	Coeff. (1)	Coeff. (2)	Coeff. (3)	Pronto realizzo
29	PIAZZA PRIMA ROSA,56-58 Piano T	€ 51.621,54	0,85	0,85	0,95	€ 35.431,73
30	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 51.872,80	0,85	0,85	0,95	€ 35.604,19
31	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 47.830,69	0,85	0,85	0,95	€ 32.829,79
32	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 42.420,58	0,85	0,85	0,95	€ 29.116,43
33	PIAZZA PRIMA ROSA, 10 Piano T	€ 42.369,32	0,85	0,85	0,95	€ 29.081,24
34	PIAZZA PRIMA ROSA, 8 Piano T	€ 48.019,00	0,85	0,85	0,95	€ 32.959,04
35	PIAZZA PRIMA ROSA, 8 Piano T	€ 51.796,54	0,85	0,85	0,95	€ 35.551,85
36	PIAZZA PRIMA ROSA, 4 Piano T	€ 51.029,09	0,85	0,85	0,95	€ 35.025,09
37	PIAZZA PRIMA ROSA, 4 Piano T	€ 48.799,94	0,85	0,85	0,95	€ 33.495,06
38	PIAZZA PRIMA ROSA, 2 Piano T	€ 40.676,15	0,85	0,85	0,95	€ 27.919,09
39	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 41.576,51	0,85	0,85	0,95	€ 28.537,08
40	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 47.944,00	0,85	0,85	0,95	€ 32.907,56
41	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 51.721,54	0,85	0,85	0,95	€ 35.500,37
42	PIAZZA PRIMA ROSA, 66 Piano T	€ 51.129,09	0,85	0,85	0,95	€ 35.093,73
43	PIAZZA PRIMA ROSA, 66 Piano T	€ 47.930,69	0,85	0,85	0,95	€ 32.898,43
44	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 41.001,15	0,85	0,85	0,95	€ 28.142,16
45	PIAZZA PRIMA ROSA, 78 Piano T	€ 42.008,71	0,85	0,85	0,95	€ 28.833,73
46	PIAZZA PRIMA ROSA, 76 Piano T	€ 48.863,25	0,85	0,85	0,95	€ 33.538,51
47	PIAZZA PRIMA ROSA, 76 Piano T	€ 50.852,83	0,85	0,85	0,95	€ 34.904,11
48	PIAZZA PRIMA ROSA, 72 Piano T	€ 49.372,80	0,85	0,85	0,95	€ 33.888,26
49	PIAZZA PRIMA ROSA, 72 Piano T	€ -	-	-	-	€ -
50	PIAZZA PRIMA ROSA, 70 Piano T	€ 42.520,58	0,85	0,85	0,95	€ 29.185,06
51	PIAZZA PRIMA ROSA, 90 Piano T	€ 41.794,32	0,85	0,85	0,95	€ 28.686,58
52	PIAZZA PRIMA ROSA, 88 Piano T	€ 49.638,25	0,85	0,85	0,95	€ 34.070,45
53	PIAZZA PRIMA ROSA, 86 Piano T	€ 66.036,74	0,85	0,85	0,95	€ 45.325,97
54	PIAZZA PRIMA ROSA, 84 Piano T	€ 58.896,77	0,85	0,85	0,95	€ 40.425,27
55	PIAZZA PRIMA ROSA, 82 Piano T	€ 46.544,53	0,85	0,85	0,95	€ 31.947,00
56	PIAZZA PRIMA ROSA, 80 Piano T	€ 42.700,98	0,85	0,85	0,95	€ 29.308,89
57	LUNGOMARE DEI NAVIGATORI ETRUSCHI, SC Piano T	€ 76.949,40	0,85	0,85	0,95	€ 52.816,14
58	LUNGOMARE DEI NAVIGATORI ETRUSCHI, SC Piano T	€ 51.845,28	0,85	0,85	0,95	€ 35.585,30
59	LUNGOMARE DEI NAVIGATORI ETRUSCHI, SC Piano T	€ 42.956,75	0,85	0,85	0,95	€ 29.484,44
60	PIAZZA PRIMA ROSA, 100 Piano T	€ 41.890,90	0,85	0,85	0,95	€ 28.752,87
61	PIAZZA PRIMA ROSA, 98 Piano T	€ 48.019,00	0,85	0,85	0,95	€ 32.959,04
62	PIAZZA PRIMA ROSA, 98 Piano T	€ 50.927,83	0,85	0,85	0,95	€ 34.955,59
63	PIAZZA PRIMA ROSA, 94 Piano T	€ 51.897,80	0,85	0,85	0,95	€ 35.621,35
64	PIAZZA PRIMA ROSA, 94 Piano T	€ 46.911,44	0,85	0,85	0,95	€ 32.198,84
65	PIAZZA PRIMA ROSA, SC Piano T	€ 40.951,15	0,85	0,85	0,95	€ 28.107,85
66	PIAZZA PRIMA ROSA, BAR	€ 544.326,00	0,85	0,85	0,95	€ 373.611,76
	Totale locali commerciali	**€ 3.658.241,47**				**€ 2.510.925,49**

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

I.2) Valori pronto realizzo locali tecnici in Comune di Cerveteri:

ID	Indirizzo	Stima base CTU	Coeff. (1)	Coeff. (2)	Coeff. (3)	Pronto realizzo
67	PIAZZA PRIMA ROSA 106, Piano 2 int.7/A	€ 28.700,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.698,96
68	PIAZZA PRIMA ROSA, 40 Piano 2 int. 7/A	€ 28.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.218,50
69	VIA DEI GIACINTI, 12 Piano 2 int. 5/A	€ 28.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.218,50
70	PIAZZA PRIMA ROSA, 16 Piano 2 int. 7/A	€ 25.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 17.159,38
71	PIAZZA PRIMA ROSA, 54 Piano 2 Int. 7/A	€ 28.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.218,50
72	PIAZZA PRIMA ROSA, 6 Piano 2 int. 7/A	€ 28.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.218,50
73	PIAZZA PRIMA ROSA, 64 Piano 2 Int. 7/A	€ 28.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.218,50
74	PIAZZA PRIMA ROSA, 74 Piano 2 Int. 7/A	€ 28.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.218,50
75	LUNGOMARE DEI NAVIGATORI ETRUSCHI, 22 Piano 2 Int. 5/A	€ 28.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.218,50
76	PIAZZA PRIMA ROSA 96, SC Piano 2 Int. 7/A	€ 28.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 19.218,50
77	Via del Gelsomino snc Piano T – lotto 97 – Cat. C/6	€ 11.200,00	0,85	0,85	0,95	€ 7.687,40
78	Via del Giglio n° 4 Piano S1 – int. 3 – Cat. C/2	€ 14.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 9.609,25
79	Via del Giglio n° 4 Piano S1 – int. 4 – Cat. C/2	€ 13.300,00	0,85	0,85	0,95	€ 9.128,79
80	Viale Adriatico n° 1C Piano S1 – int. 3 – Cat. C/6	€ 16.800,00	0,85	0,85	0,95	€ 11.531,10
	Totale locali accessori	**€ 333.000,00**				**€ 228.562,88**

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

OMISSIS

I.5) Valori pronto realizzo complessivo compendio Ostilia S.r.l.

Individuazione del bene	Comune	Stima base	Coeff. (1)	Coeff. (2)	Coeff. (3)	Pronto realizzo
Locali commerciali (vedi lotti 1÷66)	Cerveteri (RM)	€ 3.658.241,47	0,85	0,85	0,95	€ 2.510.925,49
Locali accessori (vedi lotti 67÷80)	Cerveteri (RM)	€ 333.000,00	0,85	0,85	0,95	€ 228.562,88

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

J. NOTA INTEGRATIVA:

Infine lo scrivente CTU riferisce di aver ricevuto in data 21 settembre 2022 e-mail da parte dell'Arch. Margherita Aledda, con cui comunicava che vi erano altre unità di proprietà Ostilia S.r.l. ubicate in Comune di Cerveteri (RM) uso non abitativo, che nonostante fossero state inserite nella nota ipocatastale redatta dal Notaio Dr. Vittorio Occorsio, non erano state fatte oggetto di alcuna perizia estimativa da parte dei CTP a suo tempo incaricati dall'Ostilia S.r.l. (Ing. De Blasi ed Arch. Aledda/Rocca) e che non erano state fatte oggetto di domande di condono e precisamente:

1) **<u>Immobili in Via della Acacie:</u>**

- foglio 53, particelle graffate 368 sub 510 e 442 sub 510, via delle Acacie, lotto 508, piano 2, z.c. 2^, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 49, R.C. Euro 204,52;
- foglio 53, particelle graffate 368 sub 511 e 442 sub 511, via delle Acacie, Lotto 508, piano 2, interno 6, mq. 60, lastrico solare;

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

- foglio 53, particella 451, sub 9, via delle Acacie snc, piano 2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 32, R.C. Euro 204,52;
- foglio 53, particella 1152, sub 9, via delle Acacie snc, piano 2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 51, R.C. Euro 204,52;

2) **<u>Immobili in Via dei Giacinti</u>:**

- foglio 53, particella 462, sub 502, via dei Giacinti, piano 2, interno 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 67, R.C. Euro 296,55;
- foglio 53, particella 469, sub 502, via dei Giacinti, piano 2, interno 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 68, R.C. Euro 296,55;
- foglio 53, particella 474, sub 502, via dei Giacinti, piano 2, interno 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 68, R.C. Euro 296,55;
- foglio 53, particella 481, sub 502, via dei Giacinti, piano 2, interno 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 67, R.C. Euro 296,55;
- foglio 53, particella 1144, sub 501, via dei Giacinti, piano 2, interno 7A, scala A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 5, consistenza mq. 30, superficie catastale totale mq. 71, R.C. Euro 244,80;

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

- foglio 53, particella 1146, sub 501, via dei Giacinti, piano 2, interno 7A, scala A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 5, consistenza mq. 30, superficie catastale totale mq. 73, R.C. Euro 244,80;
- foglio 53, particella 1148, sub 503, via dei Giacinti snc, piano 2, interno 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 30, superficie catastale totale mq. 35, R.C. Euro 179,73;

3) **Immobili in Via degli Ontani**:

- foglio 53, particella 551, sub 9, via degli Ontani, lotto 528, piano 2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 49, R.C. Euro 204,52;
- foglio 53, particella 1163, sub 9, via degli Ontani snc, piano 2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 47, R.C. Euro 204,52;
- foglio 53, particella 1164, sub 9, via degli Ontani, piano 2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 39, R.C. Euro 204,52;

4) **Immobili in Via dei Mughetti**:

- foglio 53, particella 751, sub 502, via dei Mughetti, piano 2, interno 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 65, R.C. Euro 296,55;
- foglio 53, particella 755, sub 502, via dei Mughetti, piano 2, int. 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 58, sup. cat. mq. 66 R.C. Euro 296,55;

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

- foglio 53, particella 762, sub 502, via dei Mughetti, piano 2, interno 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 69, R.C. Euro 296,55;

5) **Immobili in Via del Melograno**:

- foglio 53, particella 766, sub 502, via del Melograno, piano 2, interno 7A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 66, R.C. Euro 296,55;

6) **Immobili in Via delle Aralie**:

- foglio 55, particella 1094, sub 501, via delle Aralie, piano 2, interno 7A, scala A, z.c. 2, cat. C/2, cl. 5, consistenza mq. 30, superficie catastale totale mq. 71, R.C. Euro 244,80;

7) **Immobili in Via degli Olmi**:

- foglio 53, particella 1156, sub 9, via degli Olmi snc, piano 2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 51, R.C. Euro 204,52;
- foglio 53, particella 1157, sub 9, via degli Olmi snc, piano 2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 48, R.C. Euro 204,52;
- foglio 53, particella 1161, sub 9, via degli Olmi snc, piano 2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 48, R.C. Euro 204,52.

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

Per dette unità immobiliari, alla luce di quanto riferito, lo scrivente Consulente Tecnico, in riferimento all'incarico ricevuto, stante la mancanza di documentazione di natura urbanistica e di elaborati estimativi, non è nella materiale condizione di poter esprimere alcun giudizio valutativo circostanziato e quindi di poter verificare se la regolarità urbanistica di dette unità immobiliari possa o meno consentire un'eventuale vendita nella successiva fase della liquidazione giudiziaria.

Tanto doveva il sottoscritto CTU ad evasione dell'incarico conferitogli da parte Avv. Maria Federica Olivieri n.q. Commissario Giudiziale C.P. iscritto Tribunale Ordinario di Roma Sezione Fallimentare **RG n. 71**/2021.

Roma, 14 dicembre 2022

Il CTU

(Dr. Ing. Emilio BELCASTRO)

Allegati alla relazione:

1. *n. 66 schede tecniche informative locali commerciali;*
2. *elenco dettagliato valutazioni singoli locali commerciali;*
3. *n. 14 schede tecniche informative locali tecnici;*
4. *elenco dettagliato valutazioni singoli locali tecnici;*
5. *elenco valutazioni singole particelle terreni non edificabili;*
6. *elenco valutazioni singole particelle terreni edificabili;*
7. *verbale accesso del 7 settembre 2022;*
   a. *rilievo fotografico acceso in loco del 7 settembre 2022 parte 1;*

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

b. *rilievo fotografico accesso in loco del 7 settembre 2022 parte 2;*

c. *rilievo fotografico accesso in loco del 7 settembre 2022 parte 3;*

8. *rilievo fotografico accesso in loco del 27 settembre 2022.*

INDICE RIEPILOGATIVO

A) PREMESSA: pag. 1

B) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI: pag. 3

1) immobili in Cerveteri (RM) suscettibili valutazione economica: pag. 3

2) Immobili in Cerveteri (RM) non suscettibili valutazione economica: pag. 11

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

C) CONSIDERAZIONI VARIE: pag. 28

D) SITUAZIONE URBANISTICA: pag. 31

D.1) Locali commerciali/tecnici in Comune di Cerveteri: pag. 31

OMISSIS

E) SITUAZIONI ATTUALE CONDONI LOCALI CERVETERI: pag. 52

OMISSIS

H) VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE: pag. 61

H.1) Riepilogo locali commerciali (Cerveteri): pag. 63

H.2) Riepilogo locali tecnici (Cerveteri): pag. 85

OMISSIS

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

I) VALORE PRONTO REALIZZO COMPENDIO IMMOBILIARE: pag. 97

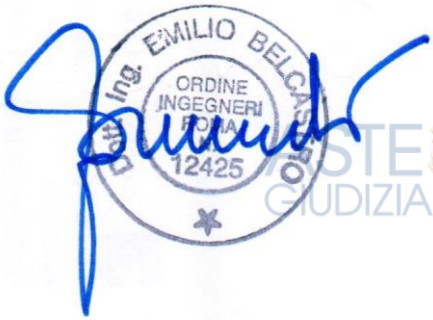
I.1) Riepilogo locali commerciali (Cerveteri): pag. 99

I.2) Riepilogo locali tecnici (Cerveteri): pag. 101

MISSIS

I.5) Riepilogo complessivo compendio immobiliare: pag. 105

J) NOTA INTEGRATIVA: pag. 106



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