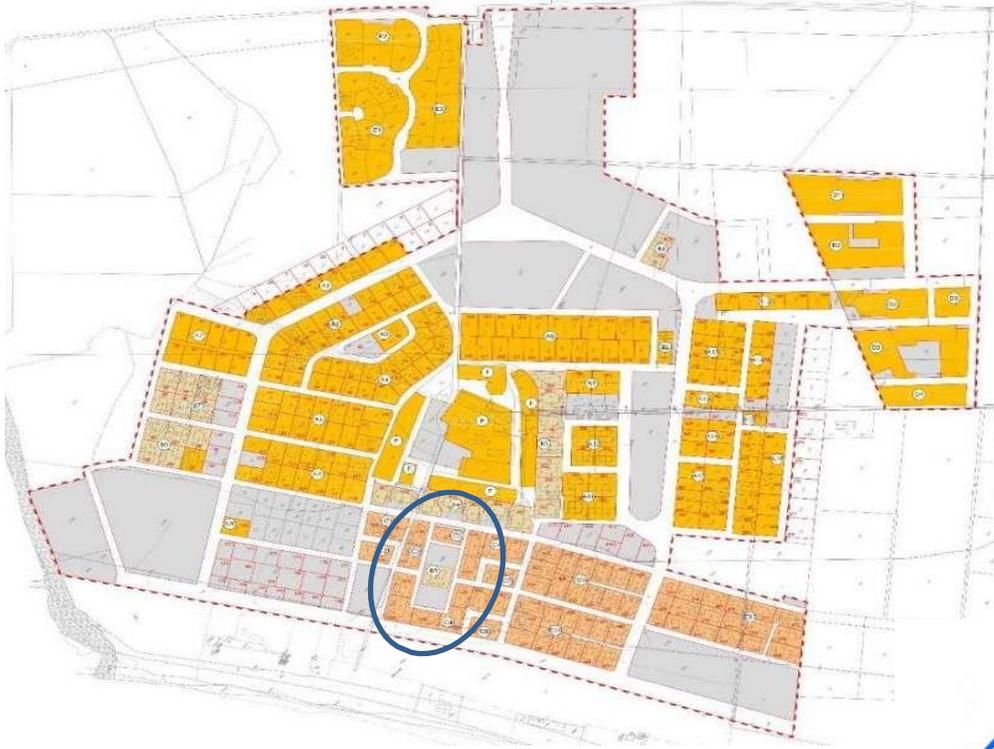


TRIBUNALE ORDINARIO ROMA SEZIONE ALLIMENTARE

«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



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

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

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

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

## **B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI:**

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

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

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



- 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 :  
(vedi Stabilimento Quadrifoglio);
- foglio 53 partt. 1487/1488 Lungomare Navigatori Etruschi 13 PT ZC  
2 ctg D/8 RC           ) (vedi Stabilimento Lemon Beach);

## F. STABILIMENTI BALNEARI:

---

Per quanto riguarda la presenza di n. 2 strutture turistiche ricettive (Stabilimenti Balneari) sul Lungomare Marina di Cerveteri ed attualmente oggetto di pignoramento immobiliare<sup>2</sup> (procedura esecutiva iscritta al RGE 107/2017 Tribunale Civitavecchia G.E. Dr. Francesco Vigorito) al fine di verificare gli elementi di valutazione espressi dal CTU incaricato nella procedura esecutiva immobiliare Ing. Massimo Gandolfo (la cui relazione è allegata agli atti della presente procedura concorsuale), si riporta uno stralcio della parte descrittiva che ne viene fatta degli stessi e questo a conferma e riprova di quanto potuto verificare nel sopralluogo compiuto in data 7 settembre 2022, ovvero:

*Lo Stabilimento balneare "Il Quadrifoglio" è sito presso il Lungomare dei Navigatori Etruschi 15, presso la località "Campo di Mare" nel litorale laziale, a ca. 40 km da Roma lungo la via Aurelia, nella frazione di Marina di Cerveteri (Comune di Cerveteri), attualmente inserita nella zona di insediamento in un assetto urbano (turistico) posto circa all'estremità a*

---

<sup>2</sup> Porzioni immobiliari assoggettate ad esecuzione immobiliare ed oggetto di valutazione:

- 1) Lungomare dei Navigatori Etruschi n. 15 NCEU foglio 53, part. 1477 sub. 2 abitazione popolare;
- 2) Lungomare dei Navigatori Etruschi n. 15, NCEU foglio. 53 part. 1466 sub -- fabbr. Commerciale;
- 3) Lungomare dei Navigatori Etruschi n. 13 N.CEU foglio 53 part. 1487 sub. -- fabbr. Commerciale

Nord della lunga linea di costa territoriale della frazione "Campo di Mare"  
a Sud della foce del fiume "Zambra".

L'area complessiva racchiusa dallo stabilimento confina a Nord-Est col Lungomare dei Navigatori Etruschi, sul lato opposto con la fascia di rispetto e con la zona Demaniale, sul lato a Sud-Est con lo stabilimento Lemon Beach. Procedendo dall'ingresso della struttura balneare ed attraversato l'ampio parcheggio è possibile l'accesso allo stabilimento balneare denominato "Il Quadrifoglio", in buona parte rappresentato da quanto in N.C.E.U. foglio 53 part. 1477 e sviluppa un'estensione complessiva di circa m<sup>2</sup> 685 ove l'alloggio per il custode di 4 vani e di circa m<sup>2</sup> 56, il tutto situato al di fuori della fascia di rispetto dei 30 m dal Limite Demaniale, su un solo piano fuori terra, con struttura portante verticale in muratura e copertura in parte a terrazza ed in parte a tetto in cemento armato. La struttura poggia su un magrone in c.a.

La medesima particella attualmente racchiude anche alcune cabine, locali uso wc, 4 locali ad uso negozio ed una sala attualmente impiegati quali ricovero di materiale, una cucina, un locale ristorante ed una zona prevista quale spogliatoio, ovvero quanto meglio ricompreso ed autorizzato a costituzione dello stabilimento balneare denominato "Il Quadrifoglio" sviluppa una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 685,03 il tutto realizzato ad un solo piano fuori terra, con struttura portante verticale in muratura e copertura in parte a terrazza ed in parte a tetto in cemento armato, oppor-



*tunamente impermeabilizzata a regola d'arte; le tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8 intonacate e tinteggiate e provviste di finiture quali pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, impianti idrici completi, elettrici ed esternamente rivestito in marmo. Si fa presente che detto manufatto è situato al di fuori della fascia di rispetto dei 30 m dal Limite Demaniale.*

*La particella definita in N.C.E.U. foglio 53 part. 1466 è una particella uso magazzino per ricovero attrezzature di circa m<sup>2</sup> 54, in prefabbricato di cemento, intonacato internamente ed esternamente e coperta con travi in ferro e soletta in cemento; dagli atti è possibile dedurre che è stata applicata una soprastante guaina bituminosa di protezione dagli agenti atmosferici.*

*In prossimità dell'angolo più a Nord della particella N.C.E.U. foglio 53 part. 1477 è presente un magazzino-deposito di circa m<sup>2</sup> 35 completamente in legno e pilastri portanti di 10 cm x 10 cm e copertura di tavolato in doghe trattate con impregnante e guaina 2 cm x 10 cm.*

*Come anche meglio visibile sulla planimetria, catastalmente sono stati costituiti 2 gruppi di cabine spiaggia di dimensioni esterne minime di 6,30 m x 3 m ciascuno rappresentante una particella catastale autonoma, da part. 1468 a part. 1475 e da part. 1479 a part. 1486 sui 2 lati dello stabilimento ed all'interno della fascia di rispetto di 30 m dalla zona demaniale [la linea di bassa marea ex art. 28 C. N. ed in quanto la spiaggia*

sabbiosa ricade nell'ovvio caso di costa "non frastagliata" art. 2 C. d. N.I., si sottolinea che molte cabine sono in disuso per il cattivo stato di manutenzione e per cui è necessaria opera di rimessa in pristino.



Attraversato lo stabilimento balneare denominato "Il Quadrifoglio" (N.C.E.U. foglio 53 part. 1477) è possibile arrivare alla spiaggia tramite una Tettoia-gazebo, della superficie di m<sup>2</sup> 429 realizzata completamente in legno lamellare con pali portanti di 23 cm x 23 cm.

Lo stabilimento Il Quadrifoglio ad ora affaccia su 5 file di 40 ombrelloni, per un totale di circa 200 ombrelloni.

Attraversando un marciapiede di superficie complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 66 realizzato con magrone di cemento quale piano di posa è possibile raggiungere la fascia di rispetto dei 30 m dal Limite Demaniale.

In prossimità della fascia di rispetto è possibile rilevare anche la presenza di un'area giochi per bambini, di circa m<sup>2</sup> 78, un wc spiaggia di circa m<sup>2</sup> 3, appoggiata su fondazione di blocchetti di tufo con elementi prefabbricati in cemento smontabili e ad incastro e porta in abete, n. 6 docce esterne al di fuori fascia di rispetto. Si pone in evidenza che la porzione più a Nord dello stabilimento in prossimità è attualmente in uso quale rimessaggio di oltre un centinaio (circa 130) piccole imbarcazioni.

Lo stabilimento "Il Quadrifoglio" è stato valutato con "3 stelle marine" (si ricorda su una scala da 1 a 4) quale indice di qualità del compendio balneare nell'utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turi-

*stico ricreative, nonché nei relativi requisiti minimi funzionali e strutturali, conferita tramite Det. Dirigenziale R.U. n° 10095 Prov. Roma prot. 2961 del 30/12/2010, ai sensi dell'art. 8 del Reg. regionale n°11 del 15/07/2009 e della delibera della Giunta Provinciale n° 758/30 del 05/08/2009*

*Proprio in corrispondenza di tale ingresso, in buono stato manutentivo, è possibile trovare una fermata degli Autobus ove passano 2 Autobus cittadini, il n° 24 ed il n° 25 ben collegati con la locale Stazione F.F.S.S. e col centro della Città di Cerveteri.*

*Il compendio immobiliare "Lemon Beach" è costituito anch'esso da un'ampia area adibita a parcheggio, oltre ad un Bar, cucina, deposito, bagni, tettoia, magazzino; l'ingresso dello stabilimento è poco più a Sud-Est de "Il Quadrifoglio" racchiuso anch'esso tra la zona demaniale e la via del Lungomare dei Navigatori Etruschi; in origine lo stabilimento "Lemon Beach" era stato inizialmente denominato "casetta bianca", un fabbricato al servizio dello stabilimento "il Quadrifoglio" ed in seguito ridefinita.*

*Tramite una passerella d'accesso per portatori di handicap di circa m<sup>2</sup> 2, realizzata con un magrone di cemento quale piano di posa, si attraversa la fascia di rispetto dei 30 m verso il Limite Demaniale.*

*Percorrendo la passerella d'accesso in direzione mare, sulla destra è ben visibile dapprima quanto in N.C.E.U. foglio 53 part. 1487, ovvero magazzino di deposito di circa m<sup>2</sup> 16,70 realizzato interamente in legno con pilastri portanti 10 cm x 10 cm e tetto in doghe 2 x 10 cm con impre-*

gnante e guaina bituminosa; proseguendo per pochi metri è presente anche una tettoia-gazebo di circa m<sup>2</sup> 50 realizzata completamente in legno con pali portanti delle dimensioni di cm 12 x 12.

Tramite passerella si raggiunge il locale destinato a chiosco bar (all'interno bar di circa m<sup>2</sup> 10 e cucina di m<sup>2</sup> 12, 2 magazzini di deposito, ripostiglio, 2 anti-wc e 4 wc W.C. con impianto elettrico a norma C.E.I.), realizzato ad un solo piano fuori terra della superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 70 e superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 96 in muratura e copertura a terrazza in c.a. completo di pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, impianti idrici completi, elettrici e tinteggiato esternamente.

Ad Ovest del chiosco-bar, in prossimità del limite demaniale è possibile trovare un marciapiede che conduce a docce esterne di circa m<sup>2</sup> 4,60 realizzate con un magrone di cemento quale piano di posa e rivestite di porfido stuccato con i bordi in travertino. Lo stabilimento Lemon Beach ad ora affaccia su 5 file di 14 ombrelloni, per un tot. di ca. 70 ombrelloni.

## **G. SITUAZIONE ATTUALE CONDONI STABILIMENTI:**

Sulla base di quanto è possibile verificare dalla lettura della CTU dell'Ing. Massimo Gandolfo, per quanto riguarda la conformità urbanistica del complesso turistico/ricettivo "Il Quadrifoglio" emerge quanto segue:

Per quanto in merito allo Stabilimento Balneare "Il Quadrifoglio" (opificio, abitazione popolare a servizio del personale e porzioni del Complesso Balneare annesse), è stato realizzato in forza alla pratica n° 74 del



*08/04/1966 e successiva richiesta Abitabilità rilasciata 31/05/1969 a cui sono seguite la pratica n° 1515/86 prot. 6022 del 27/03/1986 in virtù della L. 47/85 per una maggiore superficie coperta di circa m² 5, una maggiore superficie pavimentata e coperta e per diversa distribuzione di spazi interni dei locali con modifiche dei prospetti e delle quote delle pavimentazioni, oltre che la pratica n° 1516/86 prot. 6023 del 27/03/1986 in virtù della L. 47/85 a completamento, per circa m² 300 totali a realizzazione n° 6 gruppi di 10 cabine, n° 4 gruppi di 10 cabine, 2 wc, 1 magazzino per ricovero attrezzature, ed un chiosco per spiaggia libera. In merito a quest'ultime 2 pratiche di sanatoria edilizia "non è stato emesso alcun provvedimento di diniego, in quanto ancora in attesa di definizione".*

In aggiunta a quanto riferito l'Ing. Massimo Gandolfo si evidenzia il **Decreto di Acquisizione** emesso dalla Direzione Marittima del Lazio, in data 21 maggio 2020, con cui si approvava il contenuto del verbale di delimitazione (predisposto in data 12 maggio 2020 n. 177/2020 Rep. 09/2020) in cui alcune aree private, di proprietà Ostilia S.r.l. ricadenti nel foglio 53 e foglio 61 del Comune di Cerveteri (località Campo di Mare) e più precisamente quelle distinte in catasto al: foglio 53 partt. 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1479, 1480, 1481, 1482, 1484, 1485, 1486, 1468/p, 1487m 1488, 1427, 1439, 1428, 1429, 1430, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405 e 1466 e foglio 61 part. 266 venivano acquisite dal Demanio Pubblico dello Stato.

#### **H.6) Riepilogo strutture ricettive in Comune di Cerveteri:**

Per quanto riguarda, infine, la valutazione che potrebbe essere fatta delle strutture turistiche ricettive (Stabilimenti Balneari) ubicate sul Lungomare della Marina di Cerveteri ed oggetto di n. 2 concessioni demaniali con scadenza improrogabile al 31 dicembre 2023, visto che lo Stabilimento Balneare "Lemon Beach" ricade su un terreno di proprietà demaniale e che il Tribunale di Civitavecchia ne ha disposto la chiusura, impedendo di fatto lo svolgimento di alcuna attività, stante le valutazioni espresse in sede di esecuzione dal CTU Ing. Massimo Gandolfo la cui stima si basava sull'ipotesi di concessione demaniale approvata per le attività di posa ombrelloni/lettini, deposito barche scoperto comprensivo, alaggio, varo imbarcazioni e noleggio pedalò, dove nella fase peritale, aveva riscontrato la funzionalità invece di entrambi le strutture,



Lo scrivente CTU, è del parere che il più probabile valore prudentiale che si possa assegnare alle strutture turistico/ricettive di cui sopra ed oggetto della procedura esecutiva iscritta al **RGE 107/2017** del Tribunale Civitavecchia G.E. Dr. Francesco Vigorito (attualmente sospesa in attesa esito presente procedura concorsuale) visto i locali uso commerciale ed aree di rimessaggio utilizzabili dallo Stabilimento Balneare "**Il Quadrifoglio**" ricadono su un'area di proprietà esclusiva Ostilia S.r.l. contrariamente allo Stabilimento Balneare "**Lemon Beach**" le cui strutture (realizzate dall'Ostilia S.r.l.) ricadono su di un'area demaniale e che le concessioni per entrambi le strutture decadranno il 31 dicembre 2023, tenuto conto dell'alea del rischio di una non possibilità di prolungamento delle concessioni, allo stato attuale, possa essere dimezzato il valore dello Stabilimento Balneare "**Il Quadrifoglio**" in c.t. mentre possa del tutto azzerarsi quello dello Stabilimento Balneare "**Lemon Beach**".