

STUDIO di INGEGNERIA
Ing. Franco GENTILUCCI
Via Casilina Nord n° 24 – 03100 FROSINONE
Tel. Cell. 338/9078631 E-mail: fg.gentilucci@gmail.com
C.F. GNT FNC 66R04 G591F - P. Iva 01970440606

TRIBUNALE di FROSINONE

ELABORATO PERITALE

DESCRITTIVO ed ESTIMATIVO

dei BENI AMMESSI A CONCORDATO PREVENTIVO

R.C.P. - 11 / 13 del Tribunale di Frosinone

DATA, rev: 26 maggio 2026

Il CTU

Ing. Franco Gentilucci

Indice:

-Premessa	pag. 2
-----------------	--------

CAPITOLO 1 – ELABORATO PERITALE del 10.10.2018 AGGIORNATO;

-Sopralluoghi e operazioni di consulenza	pag. 3
-P.to 1 - Descrizione dei beni ammessi a concordato	pag. 3
-P.to 2 – Titolarità del diritto di proprietà, Provenienze, Iscrizioni, Trascrizioni	pag. 11
-P.to 3 – Utilizzazione dei beni	pag. 20
-P.to 4 – Regolarità urbanistica	pag. 21
-P.to 5 – Formazione di lotti	pag. 22
-P.to 6 – Beni indivisi (frazionabilità dei beni in comproprietà)	pag. 22
-P.to 7 – Stato di occupazione dei beni / Valore locativo	pag. 22
-P.to 8a – Oneri e vincoli gravanti sui beni	pag. 22
-P.to 8b – Aree appartenenti al Demanio dello Stato comprese nel lotto di vendita	pag. 22
-P.to 9 – Valore di mercato dei beni	pag. 23
-P.to 10 – Criteri di formazione lotto di vendita, descrizione e importo a base d'asta ...	pag. 27
-Elenco Allegati Cap. 1	

CAPITOLO 2 – AREE APPARTENENTI AL DEMANIO DELLO STATO - ALVEO DISMESSO DEL “FOSSO CASTELLACCIO” IN PALIANO (Fr) – PROCEDURA DI SDEMANIALIZZAZIONE; RIDEFINIZIONE DEL VALORE e DESCRIZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA.

-Premessa	pag. 30
-P.to 1 – Appartenenza delle aree al Demanio pubblico	pag. 31
-P.to 2 – Procedura di alienazione per le aree occupate e appartenenti al Demanio pubblico – L. 212/2003 e D.L. 143/2003	pag. 33
-P.to 3 – Frazionamento delle aree occupate e attribuzione numeri di mappa nel Catasto terreni	pag. 35
-P.to 4 - Autorizzazioni idrauliche e quantificazione oneri per procedura di sdemanializzazione e acquisto	pag. 36
-P.to 5 – Porzioni di terreno interessata dal S.I.N. (Sito di Interesse Nazionale)	pag. 37
-P.to 6 – Descrizione del lotto di vendita	pag. 38
-Elenco Allegati Cap. 2	

Ill.mo G.D. del Tribunale di Frosinone Dott.ssa DE NICOLA

Preg.mo Liquidatore Giudiziale: Avv. ORIGINALE Loredana

Preg.mo Commissario Giudiziale: Avv. DIANA Massimo

PREMESSA

In data 04.12.2015 il G.D., Dott. Petteruti, del Tribunale di Frosinone su richiesta del Liquidatore Giudiziario del Concordato Preventivo n. 11/2013 R.C.P. nominava me, Ing. Gentilucci Franco, stimatore tecnico dei beni immobili di proprietà della [REDACTED] ammessi a Concordato Preventivo come da form. 14796 del 2013 (vedi **All.1.1**).

Lo scrivente nel mese di ottobre 2018 portava a termine l'incarico conferitogli consegnando il proprio elaborato peritale.

Con lettera del 03.02.2021 prot. 1131, l'Agenzia del Demanio comunicava di aver avviato la verifica di appartenenza al demanio pubblico dello Stato, ramo idrico di un tratto del fosso denominato "Castellaccio" nel Comune di Paliano (Fr) in parte insistente sul lotto oggetto di Concordato Preventivo.

Nello specifico l'Agenzia riscontrava che *"un tratto del fosso denominato Castellaccio, prolungamento di quello detto "Ricciano", come rappresentato su foglio di impianto n. 75, alla attualità risulta soppresso ed unito alla particella 38 e che un ulteriore fosso, senza nome e di minore dimensione, già rappresentato sullo stesso foglio di impianto, risulta ad oggi soppresso ed unito alla stessa particella 38. Dalla verifica d'ufficio non risulta alcuna sdemanializzazione di quei tratti di fossi per cui si chiede, dopo le dovute verifiche, di riportare in mappa i tratti mancanti ed eventualmente assegnare loro un numero di particella con la relativa superficie, rimanendo inteso che dette particelle devono essere intestate a "Demanio Pubblico dello Stato ramo acque", con qualità "reliquato acque esenti" in quanto già in essere la procedura di sdemanializzazione"*.

L'iter amministrativo, tecnico e legale, veniva curato, nel periodo 2021-2026, dal sottoscritto e dal Liquidatore Giudiziale avv. L. Originale, fornendo all'Agenzia del Demanio e agli Enti preposti (Agenzia del Territorio di Frosinone, Consorzio di Bonifica di Anagni, Amministrazione Provinciale di Frosinone e Regione Lazio) la documentazione tecnica necessaria ad ottenere le prescritte e propedeutiche autorizzazioni idrauliche per la sdemanializzazione in oggetto.

Nelle pagine seguenti si riporta per facilità di lettura al CAP. 1 l'elaborato peritale del 2018 con i necessari aggiornamenti dovuti alla intervenuta problematica demaniale meglio illustrata nel CAP. 2 dove si relaziona riguardo la procedura di sdemanializzazione del tratto del "Fosso Castellaccio" compreso nell'area oggetto di vendita.

CAPITOLO 1

ELABORATO PERITALE DEL 10.10.2018 AGGIORNATO E INTEGRATO

SOPRALLUOGHI e OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza, precedute da preliminari indagini cartografiche presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, si svolgevano a partire dal giorno 28.12.15, con sopralluoghi in Paliano (Fr), località Castellaccio. In considerazione dell'estensione dell'area oggetto di stima, della grandezza dei fabbricati e dell'irreperibilità di planimetrie rappresentative, oltre alle operazioni di raffronto tra risultanze cartografiche e stato dei luoghi si precedeva al rilievo fotografico dei corpi di fabbrica (vedi **All.1.5**).

Le operazioni proseguivano nei giorni successivi con ulteriori operazioni di rilievo metrico, topografico e fotografico degli immobili, visitandone gli interni ove possibile in piena sicurezza, trattandosi di costruzioni in disuso in alcuni casi carenti di corrimani, parapetti o non completamente agibili, per aspetti statici o di incuria e abbandono. (vedi verbale **All.1.2**)

Terminata la fase operativa di sopralluogo le operazioni proseguivano con ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per le necessarie verifiche sulle provenienze dei beni da trasferire e sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti su di essi.

P.to 1 - DESCRIZIONE dei BENI AMMESSI A CONCORDATO

La seguente relazione avrà per oggetto gli immobili di proprietà della [REDACTED] nel Comune di Paliano (Fr) e Anagni (Fr), indicati nella nota di trascrizione del decreto di ammissione a concordato preventivo, form. 14796 del 25.10.2013, di seguito elencati:

Immobili in Paliano (Fr) località Castellaccio:

catastralmente intestati a [REDACTED], sede in Frosinone, per la piena proprietà

NCEU Fg. 74 num. 9 sub. 3 - Cat. D1 (centrale pompaggio antincendio)

NCEU Fg. 74 num. 9 sub. 9 - Area Urbana (sup. 15 mq)

NCEU Fg. 74 num. 67 - Cat. D1 (bacino antincendio)

NCEU Fg. 74 num. 9 sub. 13 graffato con Fg. 75 num. 38 sub. 28, Fg. 76 num. 3 sub 5 e num. 4 sub 5 - Cat. Fabbricati collabenti

NCEU Fg. 75 num. 38 sub. 7 - Cat. D1 (edifici rigenerazione glicol e corte esterna) catastralmente censiti ma in parte demoliti

NCEU Fg. 75 num. 38 sub. 13 - Cat. D1 (guardiola ingresso carraio)

NCEU Fg. 75 num. 38 sub. 16 - Area Urbana (sup. 160 mq)

NCEU Fg. 75 num. 38 sub. 17 - Cat. D1 (edificio produzione pluripiano, deposito, locali vasche raffreddamento, vasca interrata e corte esterna), catastralmente censiti ma in parte demoliti.

NCEU Fg. 75 num. 38 sub. 18 - Cat. D1 (porzione di fabbricato a piano terra e piano primo)

NCEU Fg. 75 num. 38 sub. 24 - Area Urbana (sup. 1802 mq)

NCEU Fg. 75 num. 38 sub. 25 - Cat. D1 (porzione di fabbricato a piano terra)

NCEU Fg. 75 num. 38 sub. 27 - Area Urbana (sup. 176 mq)

Terreni in Paliano (Fr) località Castellaccio

NCT Fg. 74 num. 10 - cat. Seminativo (sup. 28'650 mq) - dest. urbanistica: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 42 - cat. Pascolo (sup. 9'330 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 42AA (cat. Pascolo 7'550 mq) e 42AB (cat. Semin. Irr. 1'780 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 43 - cat. Seminativo (sup. 3'440 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 43AA (cat. Seminativo 2'346 mq) e 43AB (cat. Semin. Irr. 1'094 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 44 - cat. Pascolo (sup. 24'783 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 44AA (cat. Seminativo 2'876 mq) e 44AB (cat. Semin. Irr. 21'970 mq) - dest. urb.: (circa 90% : d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione e circa 10% e1 zone agricole di interesse primario)

NCT Fg. 74 num. 45 - cat. Pascolo (sup. 2'820 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 45AA (cat. Pascolo 2'522 mq) e 45AB (cat. Semin. Irr. 298 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 46 - cat. Pascolo (sup. 11'060 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 46AA (cat. Pascolo 5'439 mq) e 46AB (cat. Semin. Irr. 5'621 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 50 - cat. Seminativo (sup. 27'680 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 50AA (cat. Seminativo 4'229 mq) e 50AB (cat. Semin. Irr. 23'451 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 51 - cat. Seminativo (sup. 2'950 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 51AA (cat. Seminativo 588 mq) e 51AB (cat. Semin. Irr. 2'362 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 66AA - cat. Seminativo (sup. 665 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 66AB - cat. Pascolo (sup. 10'000 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 68 - cat. Pascolo (sup. 2'580 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 68AA (cat. Pascolo 283 mq) e 68AB (cat. Semin. Irr. 2'297 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 69 - cat. Pascolo (sup. 240 mq) - dest. urb. e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 70 - cat. Pascolo (sup. 18'480 mq) - dest. urb. e1 zone agricole di interesse

primario

NCT Fg. 74 num. 72 - cat. Prato (sup. 1'970 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 73 - cat. Prato (sup. 1'260 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 73AA (cat. Prato 399 mq) e 73AB (cat. Semin. Irr. 861 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 121AA - cat. Prato (sup. 4'834 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 74 num. 121AB - cat. Seminativo Irriguo (sup. 2'436 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 75 num. 169 - cat. Seminativo (sup. 4'490 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 75 num. 170 - cat. Seminativo (sup. 780 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 75 num. 171 - cat. Seminativo (sup. 680 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 75 num. 172 - cat. Seminativo (sup. 550 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 172AA (cat. Seminativo 52 mq) e 172AB (cat. Semin. Irr. 498 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 2 - cat. Seminativo (sup. 15'960 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 2AA (cat. Seminativo Irr. 14'982 mq) e 2AB (cat. Pascolo 988 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 5AA - cat. Seminativo (sup. 14'800 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 5AB - cat. Pascolo (sup. 1'500 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 6 - cat. Pascolo (sup. 5'080 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 7 - cat. Pascolo (sup. 10'830 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 76 num. 10AA - cat. Seminativo (sup. 8'185 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 76 num. 10AB - cat. Seminativo Irriguo (sup. 60'663 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 76 num. 11 - cat. Pascolo (sup. 8'330 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

NCT Fg. 76 num. 12AA - cat. Seminativo (sup. 7'070 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 12AB - cat. Pascolo (sup. 10'000 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 14 - cat. Pascolo (sup. 880 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 15AA - cat. Seminativo (sup. 1'130 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 15AB - cat. Pascolo (sup. 1'500 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 16AA - cat. Seminativo (sup. 10'220 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 16AB - cat. Pascolo (sup. 8'000 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 17 - cat. Seminativo (sup. 9'350 mq) - attualmente frazionato per variazione colturale, Organismo AGEA: 17AA (cat. Seminativo Irr. 1'354 mq), 17AB (cat. Pascolo 6'872 mq) e 17AC (cat. Pascolo Arb. 1'124 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

NCT Fg. 76 num. 18 - cat. Pascolo (sup. 10'400 mq) - attualmente oggetto di variazione colturale, Organismo AGEA: 18 (cat. Pascolo Arb. 10'400 mq) - dest. urb.: d1 zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione

Immobili in Anagni (Fr) località Castellaccio

NCEU Fg. 70 num. 179 sub. 4 - Area Urbana (sup. 563 mq)

Terreni in Anagni (Fr) località Castellaccio

NCT Fg. 70 num. 138 - cat. Pascolo (sup. 1'475 mq) - dest. urb.: Artigianale

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO

Gli immobili oggetto di stima sono tutti situati nel perimetro del complesso industriale ex SNIA XXXXXXXXXX di Castellaccio nel Comune di Paliano (Fr), e sono costituiti da edifici industriali e terreni limitrofi, situati lungo la via Casilina, tra i Comuni di Anagni e Colleferro accessibili dall'ingresso carrabile su S.S. Casilina km 57.500.

Il vasto insediamento, storicamente in funzione fin dagli ultimi anni 60 per la produzione di viscosa, risulta allo stato attuale in disuso. Strutturalmente trattasi di fabbricati, in parte pluripiano, in parte su unico livello, con struttura in cemento armato o in acciaio. Le finiture risultano rimaneggiate e divelte, gli impianti rimossi e ove ancora parzialmente presenti non più funzionali.

Le aree esterne risultano recintate, con strade interne pavimentate e asfaltate ma prive di manutenzione. Le reti impiantistiche e i sottoservizi appaiono rimaneggiati e non più funzionali.

Internamente al comprensorio sono presenti porzioni immobiliari, intestate a terzi [REDACTED]

[REDACTED] già alienate negli anni passati.

Nello specifico, relativamente alla descrizione degli immobili:

1) Opificio, distinto al Fg. 75 num. 38 sub. 17 formato da quattro corpi di fabbrica con corte esterna, contrassegnati con lettera "B", "C", "D", "E", "F" e "I" nella planimetria catastale allegata (**All. 1.3**), costituiti da:

fabbricato principale - lettera F) edificio industriale pluripiano con struttura in acciaio formato al piano terra da due locali deposito, due locali lavorazione, cinque vani per cabine trasformazione, uffici e servizi (sale collettive, servizi igienici, laboratori analisi, mensa); al piano primo da locali lavorazione e uffici servizi; al secondo, terzo e quarto piano da locali lavorazione collegati da scale interne e scale esterne antincendio, terrazzo di copertura. La struttura portante, i solai di piano e le chiusure perimetrali sono costituite da profilati e lamiere in acciaio; le finiture, di tipo industriale, costituite da piastrelle in gres, controsoffitti in polistirolo, intonaci e infissi in metallo e laminato per la zona uffici/servizi, del tutto assenti nei locali lavorazione.

Al momento del sopralluogo appariva in dismissione, con finiture e reti impiantistiche in parte divelte o rimosse, e in mediocre stato di manutenzione generale.

La superficie coperta dell'edificio risulta di circa 4'190 mq, la superficie commerciale per lavorazioni su più livelli risulta di circa 16'300mq, la superficie per uffici e servizi di circa 2'200mq per una volumetria complessiva di circa 65'500mc.

fabbricato deposito - lettera B) edificio industriale con struttura in cemento armato formato al piano terra da un deposito, un soppalco collegato con scala in acciaio, porzioni residue di divisori per servizi, area carico mezzi, copertura con lucernai. La struttura portante e i solai della copertura e del soppalco sono costituite da calcestruzzo realizzato in opera, le chiusure perimetrali da pannelli prefabbricati in cemento, la pavimentazione da battuto di cemento. Del tutto assenti le finiture interne, gli infissi presenti sono costituiti da porte e portoni in metallo.

Al momento del sopralluogo appariva in dismissione, con divisori in parte demoliti, reti impiantistiche divelte o rimosse, e in mediocre stato di manutenzione generale.

Le dimensioni rilevate del fabbricato risultano di 23.55x48.15 altezza interna di 10.85m, soppalco di 23.55x8.25, area coperta di carico 23.55x7.55.

La superficie coperta risulta di circa 1'300mq con soppalco di 190mq e volume di circa 14'500mc.

fabbricato - lettera C) al momento del sopralluogo del dic. 2015, nell'area indicata con lettera C, si rilevava la rimozione delle tre tettoie in lamiera metallica (originariamente di sup. pari a 105 mq) con struttura in acciaio descritte nella perizia redatta, sempre dal sottoscritto su incarico del Tribunale di Frosinone, nella Procedura Esecutiva n. 174/13 (ottobre 2013), mentre sono ancora presenti due locali in muratura (ex cabine elettriche), due strutture circolari in c.a. di diametro 5m e 10m (in

origine basamenti per appoggio apparecchiature e/o silos) formate rispettivamente da quattro e da sei pilastri con trave in sommità. I manufatti poggiano su una pavimentazione in battuto di cemento. fabbricato vasche - lettera D) edificio industriale su unico livello, con struttura in cemento armato, formato da tre vani che racchiudono tre vasche seminterrate per raffreddamento di componenti impiantistici. Ciascuno dei locali è corredato da soppalco tecnico in lamiera di acciaio con scala di collegamento con il fondo vasca. La struttura portante è costituita da calcestruzzo realizzato in opera, le chiusure perimetrali da pannelli prefabbricati in cemento, i solai di copertura in laterocemento, i soppalchi tecnici in acciaio. Del tutto assenti le finiture interne, gli infissi presenti sono costituiti da finestre con lamine vetrate orientabili, porte e portoni in metallo.

Al momento del sopralluogo appariva in dismissione, con porzioni di solaio in parte crollate, reti impiantistiche divelte o rimosse, e in mediocre stato di manutenzione generale.

Le dimensioni rilevate del fabbricato risultano di 15.80x26.20 altezza interna (fuori terra) di 4.30m. La superficie coperta risulta di circa 415mq e volume fuori terra di circa 1'900mc.

vasca interrata - lettera E) vasca interrata in cemento armato, formata da pareti perimetrali senza copertura con parapetti in metallo. Costituisce un componente della rete impiantistica funzionale all'opificio. Al momento del sopralluogo appariva in disuso, con reti impiantistiche divelte o rimosse.

cortile esterno - lettera I) piazzale esterno pavimentato in battuto di cemento e asfalto, costituisce area di parcheggio e manovra per automezzi nel carico e scarico.

Il corpo di fabbrica è distinto in Catasto al Fg. 75 num. 38 sub. 17, censito in cat. D1, Rendita 89'360.00 euro, risulta accessibile con mezzi attraversando le particelle num. 38 sub. 28 che costituiscono piazzale carrabile con cancello e cabina di guardiana distinta al num. 38 sub. 13.

Nel perimetro dell'insediamento produttivo dell'ex SNIA sono presenti porzioni di capannoni di proprietà di altre Società attualmente in attività (Acea e Sistema Compositi).

Il complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Complessivamente l'opificio, considerando il corpo principale (lettera "F") e i fabbricati di servizio (lettera "B", "C", "D" e "E"), distinto al Fg. 75 num. 38 sub. 17, sviluppa una superficie coperta di $(1'300 + 105 + 415 + 4'190)$ mq = 6'010 mq, superficie commerciale di circa 18'300 mq, con corte esterna (lettera "I") di circa 15'000 mq.

2) Opificio, distinto al Fg. 75 num. 38 sub. 7 formato da tre corpi di fabbrica con area esterna, contrassegnati con lettera "A" e "L" nella planimetria catastale allegata, costituiti da:

fabbricato rigenerazione glicol - lettera A) edificio industriale dismesso su più livelli, con struttura in cemento armato, formato da tre impalcati di piano collegati da un vano scala e impalcato di copertura. La struttura portante è costituita da calcestruzzo realizzato in opera, le chiusure perimetrali, dove ancora presenti, da muratura in laterizio a faccia vista, solai in laterocemento, scala in c.a. Del tutto assenti le finiture e gli impianti.

Nella stessa area di sedime si rileva la presenza di un locale, ex cabina elettrica, e di un corpo scala

a torre di quattro livelli, in cemento armato e muratura, residuo di un più ampio edificio ora demolito. La restante area esterna occupata, con impianti in attività, da serbatoi di stoccaggio, risulta allo stato attuale occupata dai soli basamenti di fondazione in cemento armato.

Tutti i silos risultano demoliti e rimossi.

corte esterna - lettera L) piazzale scoperto pavimentato in battuto di cemento e asfalto.

Il corpo di fabbrica è distinto in Catasto con num. 38 sub. 7, censito in cat. D1, Rendita 7'192.00 euro, risulta accessibile con mezzi attraversando le particelle num. 38 sub. 28 che costituiscono piazzale carrabile con cancello e cabina di guardiania.

Il complesso al momento del sopralluogo appariva in disuso e pericolante, con porzioni di solaio in parte crollate.

Complessivamente l'opificio, considerando il corpo principale (lettera "A"), distinto al Fg. 75 num. 38 sub. 7, sviluppa una superficie coperta di 310mq, una superficie commerciale di 1'240mq per una volumetria di circa 6'200mc su un lotto (lettera "L") di circa 3'500 mq.

3) Area esterna in zona industriale, distinta al Fg. 75 num. 38 sub. 16, costituita da porzione di piazzale scoperto a piano terra, censito in Catasto come "area urbana" di 160 mq.

4) Edificio industriale, distinto al Fg. 74 num. 9 sub. 3 adibito a centrale di pompaggio acqua per impianto antincendio dell'opificio già descritto ai punti precedenti. Formato da un terreno con sovrastante corpo di fabbrica contenente i locali pompe, su due livelli (piano terra e seminterrato) e da torre evaporativa, costituisce un componente impiantistico funzionale all'opificio principale, unitamente alle vasche antincendio, distinte al Fg. 74 num. 67. Censito in Catasto in cat. D1, Rendita 3'848.00 euro.

Al momento del sopralluogo risultava inaccessibile per la fitta vegetazione e per la pericolosità dell'attraversamento del ponticello pedonale metallico sul fiume.

Il fabbricato sviluppa una superficie coperta di 400mq, per una volumetria di circa 3'300mc.

5) Bacino antincendio, distinto al Fg. 74 num. 67 formato da vasche di raccolta acqua per riserva antincendio a servizio dell'opificio e della centrale di pompaggio già descritte ai punti precedenti. Formato da vasche interrate in cemento armato, costituisce un componente impiantistico funzionale all'opificio principale, unitamente alla centrale di pompaggio, distinta al Fg. 74 num. 9 sub 3. Censito in Catasto in cat. D1, Rendita 3'740.00 euro.

Al momento del sopralluogo risultava inaccessibile per la fitta vegetazione e per la pericolosità dell'attraversamento del ponticello pedonale metallico sul fiume.

Sviluppa una superficie coperta di 700mq, per una volumetria di circa 2'800mc.

6) Area esterna in zona industriale, distinta al Fg. 74 num. 9 sub. 9, costituita da porzione di piazzale scoperto a piano terra, censito in Catasto come area urbana di 15 mq confinante con mappali Fg. 74 num. 9 sub 10 e Fg. 75 num. 38 sub. 17.

7) Area esterna in zona industriale, distinta al Fg. 74 num. 38 sub. 24, costituita da porzione di piazzale scoperto a piano terra, censito in Catasto come area urbana di 1802 mq confinante con

mappali Fg. 75 num. 38 sub. 17, sub. 27 e sub. 28.

8) Area esterna in zona industriale, distinta al Fg. 74 num. 38 sub. 27, costituita da porzione di piazzale scoperto a piano terra, censito in Catasto come area urbana di 176 mq confinante con mappali Fg. 75 num. 38 sub. 24 e sub 26.

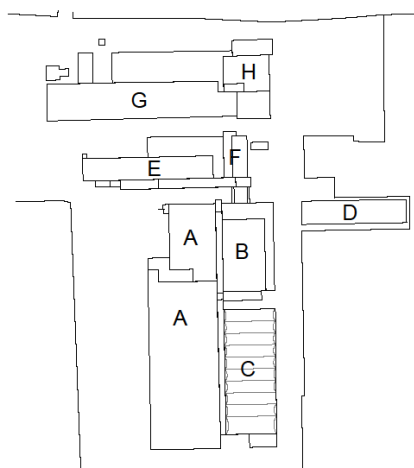
9) Edificio adibito a guardiola di ingresso, distinto al Fg. 75 num. 38 sub. 13 formato da un fabbricato a semplice elevazione con struttura in cemento armato e chiusure perimetrali vetrate.

Censito in Catasto in cat. D1, Rendita 600.00 euro. Sup. coperta di 75 mq e Volume pari a 285 mc.

10) Porzione di Opificio, distinto al Fg. 75 num. 38 sub. 18 formato da una porzione situata internamente al fabbricato pluripiano già descritto al sub. 17 lettera F, al piano terra e piano primo. Censito in Catasto in cat. D1, Rendita 452.00 euro.

11) Porzione di Opificio, distinto al Fg. 75 num. 38 sub. 25 formato da una porzione situata internamente al fabbricato pluripiano già descritto al sub. 17 lettera F, al piano terra. Censito in Catasto in cat. D1, Rendita 5'080.00 euro.

12) Opificio, distinto al Fg. 74 num. 9 sub 13, graffato con Fg. 75 num. 38 sub. 28, Fg. 76 num 3 sub 5 e num. 4 sub. 5 formato da otto corpi di fabbrica con area esterna, contrassegnati con lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H" nello schema planimetrico a lato, costituiti da:



fabbricato lettera A) edificio industriale dismesso su più livelli (in parte su due in parte su quattro piani) con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio a faccia vista, del tutto privo di finiture e impianti. Di altezza variabile da 12,80m a 25,70m sviluppa un Volume vpp di circa 108'690 mc.

fabbricato lettera B) edificio industriale dismesso, pericolante e inaccessibile con struttura in cemento armato, del tutto privo di finiture e impianti. Di altezza variabile da 3,20m a 16,80m sviluppa un Volume vpp di circa 35'159 mc.

fabbricato lettera C) edificio industriale dismesso su unico livello con copertura a volta a botte, struttura in cemento armato e tamponature in laterizio a faccia vista, privo di finiture e impianti. Di altezza variabile da 6,60m a 9,10m sviluppa un Volume vpp di circa 20'755 mc.

fabbricato lettera D) edificio industriale dismesso su unico livello con copertura a falde con compluvio centrale, struttura in cemento armato e tamponature in laterizio intonacato, privo di finiture e impianti. Di altezza variabile da 3,80m a 5,25m sviluppa un Volume vpp di circa 4'620 mc.

fabbricato lettera E) edificio industriale dismesso su sette livelli, struttura in cemento armato e tamponature in laterizio faccia vista, privo di finiture e impianti. Di altezza variabile da 3,20m a

29,50m sviluppa un Volume vpp di circa 51'543 mc.

fabbricato lettera F) edificio industriale dismesso su quattro livelli, struttura in cemento armato e tamponature in parte in laterizio intonacato in parte a faccia vista, privo di finiture e impianti. Di altezza variabile da 4,00m a 25,70m sviluppa un Volume vpp di circa 11'293 mc.

fabbricato lettera G) edificio industriale dismesso su due livelli, struttura in cemento armato e tamponature in parte in laterizio faccia vista, privo di finiture e impianti. Di altezza pari a 11,45m sviluppa un Volume vpp di circa 34'405 mc.

fabbricato lettera H) edificio industriale dismesso su più livelli, struttura in cemento armato e tamponature in laterizio, privo di finiture e impianti. Di altezza variabile da 8,30m a 23,70m sviluppa un Volume vpp di circa 39'085 mc.

Complessivamente la volumetria dell'opificio risulta di 305'550 mc

P.to 2 - TITOLARITA' del DIRITTO di PROPRIETA', PROVENIENZE, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI

Le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone hanno evidenziato che la piena proprietà degli immobili in oggetto risulta all'attualità intestata [REDACTED]

Relativamente alle provenienze dei beni nel ventennio sono state reperite le seguenti trascrizioni:

A) per Immobili nel Comune di Paliano (Fr) al **Fg. 75 num. 38 sub. 18, num. 38 sub. 24, num. 38 sub 25, num. 38 sub. 27**

(catastalmente i sub. 24, 25 e 27 derivano da ex Fg 75 num. 38 sub. 15; tutti i beni in oggetto derivano catastalmente da ex Fg 75 num 38 sub 4 e Fg 74 num. 9 sub 2)

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011

da [REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 09/05/2007 - Registro Particolare 8314 Registro Generale 14316

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 62569/14404 del 02/05/2007

da [REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 24/07/2006 - Registro Particolare 10478 Registro Generale 16366

Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO Repertorio 3154 del 06/07/2006

da [REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 14/11/2003 - Registro Particolare 16486 Registro Generale 23004

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 56216 del 12/11/2003

da [REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 02/07/1998 - Registro Particolare 8707 Registro Generale 10545

Pubblico ufficiale TODESCHINI RICCARDO Repertorio 120432/14952 del 22/06/1998

da [REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 19/01/1993 - Registro Particolare 751 Registro Generale 904

Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 14892/3734 del 22/12/1992

da [REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO di DENOMINAZIONE

TRASCRIZIONE del 19/01/1993 - Registro Particolare 752 Registro Generale 905

Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 14811/3675 del 13/07/1992

da [REDACTED]

precedentemente per immobili ancora non censiti nel NCEU la provenienza deriva:

- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 27.01.1981 - Registro Particolare 1108 Registro Generale 1245

Pubblico ufficiale GUASTI Repertorio 2512 del 29/12/1980

B) per Immobili in Paliano al **Fg 74 num. 9 sub. 13** (ex num. 9 sub. 12) **"graffato con Fg. 75 num. 38 sub. 28, Fg 76 num. 3 sub 5 e num. 4 sub. 5"**

(catastalmente derivanti da ex Fg 74 n. 9 sub 12 graffato con Fg. 75 n. 38 sub 22 e Fg. 76 n. 3 sub 3 e n. 4 sub 3 e, precedentemente da ex 9 sub 1 graff. 38 sub. 5, a loro volta ex 9 sub 1 e 38 sub 1);

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 10850 Registro Generale 17025

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 61402/13546 del 20/07/2006

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 27/01/1994 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 1518

Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 15011 del 15/11/1993

- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 27/01/1994 - Registro Particolare 1247 Registro Generale 1517

Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 15010 del 15/11/1993

C) per Immobili in Paliano al **Fg. 75 num. 38 sub 13**

(catastalmente derivanti da ex Fg 75 num. 38 sub 5 e Fg 74 num. 9 sub 1 e precedentemente da ex Fg 75 num. 38 sub 1 e Fg 74 num. 9 sub 1)

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011

[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 10850 Registro Generale 17025
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 61402/13546 del 20/07/2006

[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 27/01/1994 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 1518
Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 15011 del 15/11/1993

[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 27/01/1994 - Registro Particolare 1247 Registro Generale 1517
Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 15010 del 15/11/1993

[REDACTED]

D) per Terreni in Paliano al **Fg. 74 num. 10, num 42, num 43, num 44, num 45, num 46, num 50,**
e al **Fg. 76 num 5, num 6, num 7, num 10, num 11, num 12, num 14, num 15, num 16**

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011

[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 10850 Registro Generale 17025
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 61402/13546 del 20/07/2006

[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 19/01/1982 - Registro Particolare 747 Registro Generale 865
Pubblico ufficiale TODESCHINI RICCARDO Repertorio 56880/5390 del 30/12/1981

[REDACTED]

E) per Terreni in Paliano al **Fg. 74 num. 51, num. 66 (ex 47), num 68 (ex 48), num 69 (ex 48), num**
70 (ex 9), num 72 (ex 41), num 73 (ex 41),

Terreni in Paliano al **Fg. 75 num 172 (ex 51)**

Terreni in Paliano al **Fg. 76 num 2, num 17 (ex 3), num 18 (ex 4),**

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011

[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 10850 Registro Generale 17025
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 61402/13546 del 20/07/2006

[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 19/01/1982 - Registro Particolare 747 Registro Generale 865

Pubblico ufficiale TODESCHINI RICCARDO Repertorio 56880/5390 del 30/12/1981
[REDACTED]

F) per Area Urbana in Anagni al **Fg. 70 num 179 sub 4**

(catastalmente derivante da ex Fg 70 num. 4 sub 1 e da num. 179 sub 1)

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011
[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 10850 Registro Generale 17025

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 61402/13546 del 20/07/2006
[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 27/01/1994 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 1518

Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 15011 del 15/11/1993
[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 27/01/1994 - Registro Particolare 1247 Registro Generale 1517

Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 15010 del 15/11/1993
[REDACTED]

G) per Immobili in Paliano al **Fg. 74 mapp. 9 sub. 3, num. 67, num. 9 sub. 9 (ex 9 sub 2),**

e al Fg. 75 mapp. 38 sub. 7, num. 38 sub. 16 e num. 38 sub. 17 (tutti

derivanti catastralmente da ex Fg 74 num. 9 sub 2 e da num. 38 sub 4)

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011
[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 22/10/2004 - Registro Particolare 19264 Registro Generale 30747

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 58091 del 15/10/2004
[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 02/07/1998 - Registro Particolare 8707 Registro Generale 10545

Pubblico ufficiale TODESCHINI RICCARDO Repertorio 120432/14952 del 22/06/1998
[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 19/01/1993 - Registro Particolare 751 Registro Generale 904

Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 14892/3734 del 22/12/1992
[REDACTED]

- ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO di DENOMINAZIONE

TRASCRIZIONE del 19/01/1993 - Registro Particolare 752 Registro Generale 905

Pubblico ufficiale NOTAIO PROF. PIERGAETANO MARCHETTI Repertorio 14811/3675 del 13/07/1992

Relazione Descrittiva Estimativa - Conc. Prev. 11/2013 del Tribunale di Frosinone

H) per Terreni in Paliano al **Fg. 75 num 170** (ex 41) e in Anagni (Fr) al **Fg. 70 num. 138** (ex 10)

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 10851 Registro Generale 17026

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 61402/13546 del 20/07/2006

NB - Si evidenzia che nel rogito form. 10850 – 10851 del 2006, all'articolo 4, provenienze, [REDACTED] dichiarava che i beni le pervenivano "giusti titoli anteriori al ventennio", non documentati. Le ricerche effettuate in Conservatoria non hanno permesso di reperire alcun titolo attestante la provenienza [REDACTED]

I) per Terreni in Paliano al **Fg. 74 num. 121** (ex 65 e precedentemente ex 49);

Terreni in Paliano al **Fg. 75 num. 169** (ex 34), **171** (ex 51)

- ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 4335

Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 67617/17836 del 02/03/2011

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 19/10/1992 - Registro Particolare 13777 Registro Generale 16697

Pubblico ufficiale ZABBAN FILIPPO Repertorio 16915 del 11/09/1992

NB - dalla visura storica ipotecaria non si rilevano trascrizioni attestanti il conferimento da [REDACTED] a [REDACTED]

OSSERVAZIONE CONCLUSIVA SULLA PROVENIENZA DEI BENI - Con riferimento alle provenienze nel ventennio dei beni esaminati si conclude quindi che, in base alle risultanze presenti in Conservatoria, per i beni al punto H (in Paliano Fg. 75 num. 170 e in Anagni Fg. 70 num. 138) non è stato possibile reperire titoli di provenienza anteriori al 2006, mentre per i beni al punto I (in Paliano Fg. 74 num. 121 e Fg. 75 num. 169 e 171) non è stato possibile reperire titoli di provenienza anteriori al 2011.

Detti terreni verranno esclusi dal lotto di vendita in quanto non trasferibili per mancanza di titoli di provenienza documentabili nel ventennio.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni (vedi elenco **All. 6b - visure sintetiche ipotecarie**):

a) Fabbricati in Paliano al Fg. 74 num. 9 sub 3 - num. 67

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 01/07/2006 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 14265
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 61294/13480 del 30/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
2. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 13969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21326/2007 del 14/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2011 - Registro Particolare 7736 Registro Generale 10499
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 07/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CPP
1. Annotazione n. 1690 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2013 - Registro Particolare 7339 Registro Generale 10068
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. CIVILE FROSINONE Repertorio 1635 del 23/04/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

b) Fabbricati in Paliano al Fg. 74 num. 9 sub 9

e Fg 75 num. 38 sub 7 - num. 38 sub 16 - num. 38 sub 17

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 01/07/2006 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 14265
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 61294/13480 del 30/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
2. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 13969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21326/2007 del 14/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 10493 Registro Generale 14346
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 25/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1691 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2013 - Registro Particolare 7339 Registro Generale 10068
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. CIVILE FROSINONE Repertorio 1635 del 23/04/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

c) Fabbricati in Paliano al Fg. 74 num. 9 sub 13 "graffato con Fg. 75 num. 38 sub. 28 - Fg. 76 num. 3 sub 5 - num. 4 sub 5"

Iscrizioni

nulla (NB - è presente iscrizione di ipoteca form. 1814 del 01.06.09 sulle particelle originarie distinte in Catasto Urbano al Fg. 74 n. 9 sub 12 graffato con Fg. 75 n. 38 sub 22, Fg. 76 n. 3 sub 3 e n. 4 sub 3.)

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

d) Fabbricati in Paliano al Fg. 75 num. 38 sub 13 - num. 38 sub 18 - num. 38 sub 24 - num. 38 sub 27

e in Anagni Fabbricato al Fg. 70 num. 179 sub 4 - Terreno in Paliano Fg. 74 num. 66

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 13969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21326/2007 del 14/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 10493 Registro Generale 14346
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 25/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1691 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)

2. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Sui mappali num. 38 sub 24 e num. 38 sub 27 risulta trascritta una locazione ultranovennale:

TRASCRIZIONE del 19/01/1993 - Registro Particolare 756 Registro Generale 915
Pubblico ufficiale TODESCHINI RICCARDO Repertorio 106116 del 21/12/1992
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

per la durata di anni trenta a decorrere dal 01.01.1993, canone annuo di lire 75'000'000 (75 milioni), tra la Società Proprietaria [REDACTED] e la Società Conduttrice [REDACTED] (con precedente denominazione [REDACTED]).

In virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Piacitelli, rep. 62569/14404 del 02/05/2007, trascritto con nota del 09/05/2007 form. Part. 8314 i beni venivano acquistati dalla [REDACTED].

e) Fabbricato in Paliano al Fg. 75 num. 38 sub 25

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 13969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21326/2007 del 14/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 05/04/2011 - Registro Particolare 984 Registro Generale 6772
Pubblico ufficiale EQUITALE ESATRI S.P.A. Repertorio 302/6811 del 23/03/2011
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 10493 Registro Generale 14346
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 25/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1691 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)
2. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

f) Terreni in Paliano al Fg. 74 num. 10 - num. 50 - num. 70 - num. 73 e al Fg. 75 num. 170 e al Fg. 76 num. 2 - num. 17

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 13969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21326/2007 del 14/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 10493 Registro Generale 14346
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 25/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1691 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)
2. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
3. TRASCRIZIONE del 03/12/2014 - Registro Particolare 15235 Registro Generale 18694
Pubblico ufficiale ORTOLAN ANNAMARIA Repertorio 233405/14630 del 10/11/2014
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Servitù di metanodotto
4. TRASCRIZIONE del 03/11/2017 - Registro Particolare 13381 Registro Generale 17364
Pubblico ufficiale ORTOLAN ANNAMARIA Repertorio 239698/16358 del 11/10/2017
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Servitù di metanodotto

g) Terreni in Paliano al Fg. 74 num. 42 - num. 43 - num. 44 - num. 45 - num. 46 - num. 51 - num. 68 - num. 69 - num. 72 e al Fg. 76 num. 6 - num. 7 - num. 11 - num. 14

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 13969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21326/2007 del 14/11/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 10493 Registro Generale 14346
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 25/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1691 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)
2. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

h) Terreni in Paliano al Fg. 74 num. 121 e al Fg. 75 num. 169 - num. 171

Iscrizioni

nulla

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 10493 Registro Generale 14346
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 25/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1691 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)
2. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

i) Terreni in Paliano al Fg. 75 num. 172 e al Fg. 76 num. 18

e Terreno in Anagni al Fg. 70 num. 138

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 13969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21326/2007 del 14/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 10493 Registro Generale 14346
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 25/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1691 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)
2. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
3. TRASCRIZIONE del 03/11/2017 - Registro Particolare 13381 Registro Generale 17364
Pubblico ufficiale ORTOLAN ANNAMARIA Repertorio 239698/16358 del 11/10/2017
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Servitù di metanodotto

l) Terreni in Paliano al Fg. 76 num. 5 - num. 10 - num. 12 - num. 15 - num. 16

Isrizioni

1. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 13969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21326/2007 del 14/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 10493 Registro Generale 14346
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 1041/2011 del 25/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.P
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1691 del 04/12/2014 (DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)
2. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 14796 Registro Generale 20855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1072 del 21/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
3. TRASCRIZIONE del 03/12/2014 - Registro Particolare 15235 Registro Generale 18694
Pubblico ufficiale ORTOLAN ANNAMARIA Repertorio 233405/14630 del 10/11/2014
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Servitù di metanodotto

A riepilogo delle iscrizioni reperite e rimandando alle note in allegato (**All. 1.6b**) si conclude che sui beni sono presenti le seguenti ipoteche:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, iscritta con nota del 01/07/2006 - Reg. Part. 3324 Reg. Gen. 14265, atto Notaio PIACITELLI GIOVANNI Rep. 61294/13480 del 30/06/2006, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' sugli immobili nel Comune di Paliano distinti al Fg. 74 mapp. 9 sub. 3, mapp. 67, mapp. 9 sub. 9, Fg. 75 mapp. 38 sub. 7, mapp. 38 sub. 16 e mapp. 38 sub. 17.

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta con nota del 01/06/2009 - Reg. Part. 1814 Reg. Gen. 13969, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE di ROMA Rep. 21326/2007 del 14/11/2007, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' su tutti gli immobili ammessi a concordato con esclusione dei terreni al Fg. 74 n. 121 e Fg. 75 n. 169 e 171.

- IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), iscritta con nota del 05/04/2011 - Reg. Part. 984 Reg. Gen. 6772, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Rep. 302/6811 del 23/03/2011 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' sull'immobile distinto al Fg 75 num. 38 sub 25 del Comune di Paliano.

P.to 3 - UTILIZZAZIONE dei BENI

Tutti gli immobili sono destinati a uso produttivo e, come accertato nel corso dei sopralluoghi, in disuso, privi di impianti e di macchinari produttivi. Le aree esterne si presentano in abbandono, prive di qualsiasi manutenzione, ricoperte da folta vegetazione spontanea che impedisce spesso il passaggio pedonale (vedi **All. 1.5 foto 1, 6, 11**); tutti gli edifici fronteggianti la strada Casilina (lettera H in planimetria) risultano inaccessibili a causa della fitta vegetazione spontanea presente a ridosso

delle pareti e dei cancelli di ingresso (vedi **All. 1.5 da foto 82 a 84**).

Per ragioni di sicurezza l'accesso all'interno di alcuni fabbricati (lettera A, B, C, E, G) è stato possibile solo in zone limitate, in quanto sono state riscontrate porzioni di solaio mancanti (vedi **All. 1.5 foto 66, 67**), scale e sbalzi con parapetti divelti, intonaci distaccati e cadenti (vedi **All. 1.5 foto 12, 29, 30**); per altri fabbricati (lettera F) il precario stato di conservazione globale ha reso impossibile il sopralluogo interno (vedi **All. 1.5 foto 56 e da 65 a 68**).

Gli infissi evidenziano quasi ovunque segni di effrazione (vetri danneggiati, serrature manomesse ecc.) dovuti a furti e atti vandalici. Tutte le componenti impiantistiche delle cabine elettriche, delle cabine di trasformazione e centrali termiche risultano smantellate e divelte.

Al piano terra di tutti i fabbricati è stata osservata la presenza di terriccio e residuo vegetale depositato sulle pareti verticali, fino a circa 1 metro di altezza, dovuti a un recente allagamento (autunno 2015) (vedi **All. 1.5 foto da 7 a 9, 23, 25, 28, 36, 37, 54, 55**).

Altri locali ai piani terra risultano ispezionabili con difficoltà per la presenza di fango che ne ricopre e ammalora ulteriormente i pavimenti, gli infissi, i pochi arredi ancora presenti all'interno, le pareti intonacate.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione generale degli edifici si evidenzia la mancanza di opere di manutenzione e di messa in sicurezza di parti cadenti e/o pericolanti; internamente molti divisori sono stati demoliti per consentire il passaggio tra i vari locali di mezzi meccanici (carrelli gommati, bobcat ecc) utilizzati per smantellare macchinari, componenti impiantistici, finiture, basamenti oltre che intere porzioni di strutture metalliche (**All. 1.5 foto 11, 17 e 52**).

Al proposito si evidenzia che alcuni fabbricati (lettera E e F), in origine presentavano impalcati di piano costituiti da lamiere metalliche, sostenuti da travature in acciaio, ancorate alle strutture in cemento armato.

Allo stato attuale la quasi totalità di detti elementi metallici e molti componenti delle carpenterie metalliche sono stati completamente smantellati e allontanati dal sito produttivo.

Come già evidenziato nelle pagine precedenti, dal confronto tra lo stato dei luoghi fotografato nel 2013 e lo stato attuale (al 2018), intere costruzioni in acciaio sono state smantellate.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA - Sulla copertura del fabbricato al Fg 75 num 38 sub 28 (lettera A1 nel planovolumetrico **All. 1.3**) sono presenti pannelli fotovoltaici di vecchia generazione, non funzionanti per assenza di inverter e per mancanza di connessione alla rete del Distributore.

Se ne omette pertanto la stima.

P.to 4 - REGOLARITA' URBANISTICA

Le ricerche effettuate hanno evidenziato che lo stabilimento risultava operante già dai primi anni 70 come insediamento produttivo ex SNIA - BPD. Presso il Comune di Paliano (Fr) sono stati reperiti i

seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia opere inviata alla Prefettura di Frosinone in data 26.06.1969
- Nulla Osta Prot. 4692 del 15.11.69 e Prot. 1744 Prat.18/71 – Aut. Agibilità Prat. 18/71 Prot. 243 del 14.06.74
- Nulla Osta Prot. 1819 Prat.21/71 – Aut. Agibilità Prat. 21/71 Prot. 244 del 14.06.74;
- Concessione in Sanatoria n. 943 del 28.01.1999 per la regolarizzazione delle difformità (rif. Pratiche condono n. 866/86 e 867/86).

Le tecnologie costruttive rilevate in loco costituite da calcestruzzi in opera con barre di armatura liscia e solai in latero-cemento tipo SAP, le indagini effettuate presso il Comune di Paliano e presso gli archivi storici della Società SNIA, confermano l'epoca di costruzione stimata.

P.to 5 - FORMAZIONE di LOTTI

Gli immobili in oggetto non risultano autonomamente fruibili in quanto costituiscono elementi funzionali all'edificio principale e all'intero stabilimento (riserve antincendio, locali vasche, centrali tecniche, aree esterne ecc.).

Si propone quindi la formazione di un unico lotto di vendita.

P.to 6 - BENI INDIVISI (FRAZIONABILITA' dei BENI in COMPROPRIETA')

Gli immobili risultano di esclusiva proprietà della Società ammessa a Concordato.

Non sono presenti quote in comproprietà.

P.to 7 - STATO di OCCUPAZIONE dei BENI / VALORE LOCATIVO

Tutto il complesso pignorato risulta in disuso, dismesso e inagibile.

Si omette il calcolo del valore locativo.

P.to 8a - ONERI e VINCOLI GRAVANTI sui BENI

Sui beni non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o usi civici.

Relativamente ai vincoli demaniali si rimanda alla specifica trattazione, al seguente CAP. 2, per le porzioni appartenenti al Demanio dello Stato costituenti alveo del "Fosso Castellaccio".

I terreni in Paliano al Fg. 74 num. 10, 50, 70, 73, al Fg. 76 num. 2, 5, 10, 12, 15, 16, 17, 18 e al Fg. 75 num. 170, 172 e il terreno in Anagni al Fg. 70 num. 138 sono gravati da servitù di metanodotto.

Si rappresenta che l'attuale alveo del Fosso Castellaccio, corre a margine del lotto di vendita, ed è sottoposto a vincolo di cui alla L. 431/85, esteso per una fascia di rispetto di 150m, come da rappresentazione cartografica da PTPR Regionale.

P.to 8b – AREE APPARTENENTI AL DEMANIO DELLO STATO COMPRESSE NEL LOTTO DI VENDITA

Con lettera prot. 1131 del 03.02.2021 (*vedi ALL 2.4*) l'Agenzia del Demanio comunicava di aver avviato la verifica di appartenenza al demanio pubblico dello Stato, ramo idrico, di un tratto del fosso denominato "Castellaccio" nel Comune di Paliano (Fr) in parte insistente sul lotto oggetto di Concordato Preventivo. Nello specifico l'Agenzia riscontrava che alcune porzioni del terreno di sedime del fabbricato distinto nel NCEU al Fg. 75 mapp.le 38 costituivano, prima della costruzione dell'opificio l'alveo, oggi abbandonato, del fosso demaniale denominato "Castellaccio", prolungamento di quello detto "Ricciano".

In data 26.05.2023 con atto di aggiornamento catastale, (frazionamento Pratica N.FR0041415 - *vedi ALL 2.8*) al vecchio alveo dismesso venivano assegnati i seguenti identificativi nel NCT:

Fg 75 mapp. 215 - sup. 4'125 mq

Fg 75 mapp. 217 - sup. 464 mq

Fg 75 mapp. 225 - sup. 194 mq

La superficie oggetto di occupazione veniva quantificata in complessivi 4'783 mq.

Contestualmente veniva inserito in mappa l'attuale alveo del "Fosso Castellaccio", per il tratto compreso sull'area della Società in Concordato e identificato nel NCT con i seguenti mappali:

Fg 75 mapp. 219 - sup. 13 mq

Fg 75 mapp. 221 - sup. 203 mq

Fg 75 mapp.. 222 - sup. 2'039 mq

Fg 75 mapp. 226 - sup. 98 mq

Fg 75 mapp. 228 - sup. 3'280 mq

La nuova numerazione quindi identifica nel NCT le particelle distinte al Fg. 75 mapp. 215, 217 e 225 (vecchio alveo dismesso) che costituiscono area di sedime dell'edificio sovrastante, catastalmente correlato e identificato nel NCEU con mappale num. 38 sub.28, num. 38 sub. 17, num. 38 sub. 25 e num. 38 sub. 16.

Le particelle del NCT distinte al Fg. 75 num. 219, 221, 222, 224 e 228 (attuale alveo nel quale scorrono le acque del "Fosso Castellaccio") identificano il canale in cemento e gravano sulla corte esterna del fabbricato distinto nel NCEU al Fg. 75 num. 38 sub. 28 (*vedi ALL. 2.15*).

La procedura di sdemanializzazione di dette porzioni viene meglio illustrata nel seguente CAP. 2.

P.to 9 - VALORE di MERCATO dei BENI

Prima di effettuare la valutazione dei beni, si procede alla descrizione delle principali caratteristiche e degli elementi che ne influenzano il valore di mercato:

I fabbricati sono situati in area periferica, nel Comune di Paliano, lungo la via Casilina a confine con il territorio del Comune di Anagni.

Agli immobili si accede da un cortile carrabile, comune anche ad altri subalterni, con possibilità di utilizzo come area di manovra e di parcheggio.

La zona risulta caratterizzata essenzialmente da edilizia industriale.

Gli edifici di interesse pubblico e le attività commerciali sono raggiungibili con mezzi privati a qualche chilometro di distanza in località Osteria della Fontana di Anagni dove è posto il casello autostradale di Anagni.

Le caratteristiche dei fabbricati sono state già descritte nelle pagine precedenti; si richiamano gli aspetti che possono influenzare la stima del probabile valore di mercato:

Tipologia: opifici e laboratori

Anno di costruzione: > 40 anni

Rifiniture: di tipo industriali (in precario stato di manutenzione)

Stato di conservazione: necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria

Dall'elaborazione dei dati in possesso del CTU, considerando i valori medi unitari per

Fabbricati in tipologia "opifici e laboratori" in zona periferica, nel Comune di Paliano (età >40 anni, da ristrutturare) 600,00 euro/mq

Per la valutazione si adotta un procedimento di stima per confronto basato sull'andamento del mercato immobiliare locale di beni con simili caratteristiche.

Si stima il seguente più probabile valore di mercato al lordo delle decurtazioni per oneri gravanti sull'immobile, così definito (in cifra tonda):

A - Opificio in località Castellaccio (Fg. 75 num. 38 sub. 7):

Superficie utile: 1'240 mq 600,00 euro/mq x 1'240 mq = **744'000,00 euro**

Superficie area esterna: 3'500 mq 40,00 euro/mq x 3'500 mq = **140'000,00 euro**

TOTALE LORDO STIMATO (A): 884'000,00 euro

B - Opificio in località Castellaccio (Fg. 74 mapp. 9 sub. 3, 9 sub. 9, 67, Fg. 75 mapp. 38 sub. 16 e 38 sub. 17):

Superficie utile: 19'300 mq 600,00 euro/mq x 19'300 mq = **11'580'000,00 euro**

a detrarre

Superficie utile, tettoie demolite: 105 mq - 600,00 euro/mq x 105 mq = - **63'000,00 euro**

Superficie area esterna: 15'000 mq 40,00 euro/mq x 15'000 mq = **600'000,00 euro**

TOTALE LORDO STIMATO (B): 12'117'000,00 euro

Il valore necessita di decurtazione in considerazione della vetustà e degli interventi di manutenzione da eseguire, pertanto in cifra tonda si ha un totale netto, in cifra tonda:

(val. lordo fabbr. A) x coeff. vetustà + (val. lordo fabbr. B) x coeff. vetustà + (valore aree esterne)

*(744'000,00 euro) x 0.4 + (140'000,00 euro) = **437'600,00 euro***

*(11'580'000,00 - 63'000,00 euro) x 0.5 + (600'000,00 euro) = **6'358'500,00 euro***

TOTALE NETTO STIMATO:

437'600,00 euro + 6'358'500,00 euro = 6'796'100,00 euro

OSSERVAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI (volumetria degli edifici, stato di conservazione)

1) La volumetria dei corpi di fabbrica in Paliano (Fr) costituiti dalla porzione distinta al Fg. 75 num. 38 sub. 28 graffato con Fg 74 num 9 sub 13, Fg 76 num 3 sub 5 e num 4 sub 5 (rappresentati con lettera A, B, C, D, E, F, G, H nell'allegato planovolumetrico - **All. 1.3**), opportunamente ricalcolata sulla scorta dei rilievi effettuati dal sottoscritto, risulta di **circa 305'550 mc.**

2) La volumetria degli immobili già oggetto della precedente relazione estimativa del 2013 e della stima sopra riportata, distinti al Fg. 75 num. 38 sub 7 e num. 38 sub 17, risulta complessivamente pari a circa $(6'200 + 65'000 + 14'500 + 1'900) = 87'600$ mc mentre i fabbricati di servizio distinti al Fg 74 num. 9 sub 3 e num. 67 sviluppano una volumetria di circa $(3'300 + 2'800) = 6'100$ mc.

NB - Si evidenzia il fatto che ***rispetto allo stato rilevato dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali del 2013 sono state completamente smantellate tre tettoie in acciaio per un volume di circa 410 mc originariamente posizionate sul mapp. 38 sub 17.***

Nella precedente relazione del 2013 infatti si descriveva che *"nell'area indicata con lettera C, si rilevano più manufatti funzionali all'opificio principale costituiti da tre tettoie in lamiera metallica con struttura in acciaio (originariamente previste per copertura di elementi impiantistici in gran parte rimossi) rispettivamente di 25 mq, 28 mq e 52 mq, altezza variabile da 3.70m e 4.20m".*

Si veda il confronto fotografico tra lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo del 2015 e la situazione al 2013 da cui risulta lo smontaggio delle carpenterie in acciaio all'epoca presenti.



3) La restante porzione del complesso industriale, distinta al Fg. 75 num. 38 sub.13 (guardiola ingresso carraio), Fg. 75 num 38 sub.18 (cabina elettrica su due livelli dim. 12.00x10.00x7.20), e Fg. 75 num. 38 sub.25 (porzione di edificio produttivo a piano terra 37.00x37.00x3.60), sviluppa una

volumetria pari a $(285 + 864 + 4'928) = 6'077$ mc.

OSSERVAZIONI RELATIVE AI TERRENI (estensione complessiva e destinazione urbanistica)

Per quanto riguarda i terreni di proprietà della [REDACTED], di seguito classificati in base alle loro destinazioni urbanistiche, si precisa che:

1) I terreni in Paliano (Fr) compresi in zona di PRG a destinazione "e1 – agricola di interesse primario" complessivamente sviluppano una superficie catastalmente **pari a 224'831 mq**. Ai fini della valutazione occorre ulteriormente differenziare in base alla qualità delle colture.

Si ha:

- terreni agricoli seminativi - sup. 50'613 mq
- terreni agricoli seminativi irrigui - sup. 103'341 mq
- terreni agricoli pascolo - sup. 63'674 mq
- terreni agricoli prato - sup. 7'203 mq

2) I terreni in Paliano (Fr) compresi in zona di PRG a destinazione "d1 - zone produttive del settore secondario esistenti" complessivamente sviluppano una superficie catastalmente **pari a 118'745 mq**

3) Il terreno in Anagni (Fr) di superficie catastale **pari a 1'475 mq**, risulta contiguo al resto dei terreni e compreso in zona di PRG a destinazione "Artigianale".

STIMA del PIU' PROBABILE VALORE di MERCATO

Sulla scorta delle considerazioni effettuate si riassumono i principali elementi da considerare per una valutazione del più probabile valore di mercato dei beni ammessi a Concordato Preventivo, si considera:

1) Volumetria fabbricati opificio al Fg 75 num. 38 sub 7, num. 38 sub. 16 e num. 38 sub. 17, Fg. 74 mapp. 9 sub. 3, 9 sub. 9, 67 (già oggetto di stima nel 2013 - aggiornata): $(87'600 + 6'100 - 410) = 93'290$ mc

2) Volumetria fabbricati al Fg. 75 num. 38 sub. 28 graffato con Fg 74 num 9 sub 13, Fg 76 num 3 sub 5 e num. 4 sub 5: 305'550 mc

3) Volumetria fabbricati al Fg. 75 num. 38 sub.13 (guardiola ingresso carraio), Fg. 75 num 38 sub.18 (cabina elettrica su due livelli) e Fg. 75 num. 38 sub. 25: $(285 + 864 + 4'928) = 6'077$ mc

4) Aree esterne al Fg. 74 num 9 sub 9, Fg 75 num 38 sub 16, num 38 sub 24 e num 38 sub 27 e in Anagni Fg. 70 num. 179 sub. 4: sup. $(15'000 + 15 + 160 + 1802 + 176 + 563) = 17'716$ mq

5) Terreni a destinazione agricola:

- terreni agricoli seminativi - sup. 50'613 mq
- terreni agricoli seminativi irrigui - sup. 103'341 mq
- terreni agricoli pascolo - sup. 63'674 mq
- terreni agricoli prato - sup. 7'203 mq

6) Terreni a destinazione produttiva: sup. $(118'745 + 1'475) \text{ mq} = 120'220 \text{ mq}$

Segue la stima del complesso industriale, in cifra tonda:

Valore fabbricati "**num. 1**" - già oggetto di stima per Esec 174/2013 (aggiornato): **6'796'100,00 euro**

Valore fabbricati "**num. 2**" : 305'550 mc x 10.00 euro/mc = **3'055'500,00 euro**

Valore fabbricati "**num. 3**" : 6'077 mc x 0.5 x 150.00 euro/mc = **455'800,00 euro**

Valore aree esterne "**num. 4**" : 1,7716 Ha x 2 x 17'600,00euro/Ha (VAM 2017) = **62'360.00 euro**

Valore terreni agricoli seminativi: 5,0613 Ha x 9'200,00euro/Ha (VAM 2017) = **46'563.00 euro**

Valore terreni agricoli semin. irriguo: 10,3341Ha x 17'600,00euro/Ha (VAM 2017) = **181'880.00 euro**

Valore terreni agricoli pascolo: 6,3674Ha x 2'700,00euro/Ha (VAM 2017) = **17'190.00 euro**

Valore terreni agricoli prato: 0,7203Ha x 9'000,00euro/Ha (VAM 2017) = **6'482.00 euro**

Valore terreni artigianali: 120'220 mq x 10.00 euro/mq = **1'202'200.00 euro**

per cui sommando si ottiene, in cifra tonda, il:

PROBABILE VALORE del COMPLESSO: 11'825'000.00 euro

P.to 10 – CRITERI DI FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA,

DESCRIZIONE e IMPORTO BASE ASTA

Il sottoscritto rappresenta che nella formazione del lotto, alcuni dei terreni ammessi a Concordato (situati nel Comune di Paliano e distinti al Fg. 74 num. 121, Fg. 75 num. 169, 170 e 171 e nel Comune di Anagni distinti al Fg. 70 num. 138), ribadite le conclusioni di cui al punto 2, sono stati esclusi dal compendio da porre in vendita essendo emersa dalle risultanze ipocatastali la mancanza di titoli attestanti le provenienze nel ventennio, fattore incidente negativamente sulla loro trasferibilità al momento dell'eventuale aggiudicazione.

Il valore verrà quindi determinato espungendo detti mappali e ricalcolando il più probabile valore di mercato del lotto di vendita.

Sulla scorta delle considerazioni effettuate si riassumono i principali elementi da considerare per una valutazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, si considerano le volumetrie e superfici degli immobili oggetto di trasferimento:

- 1) Volumetria fabbricati opificio al Fg 75 num. 38 sub 7, num. 38 sub. 16 e num. 38 sub. 17, Fg. 74 mapp. 9 sub. 3, 9 sub. 9, 67 : 93'290mc
- 2) Volumetria fabbricati al Fg. 75 num. 38 sub. 28 graffato con Fg 74 num 9 sub 13, Fg 76 num 3 sub 5 e num 4 sub 5: 305'550 mc
- 3) Volumetria fabbricati al Fg. 75 num. 38 sub.13 (guardiola ingresso carraio), Fg. 75 num 38 sub.18 (cabina elettrica su due livelli) e Fg. 75 num. 38 sub. 25: 6'077 mc
- 4) Aree esterne al Fg. 74 num 9 sub 9, Fg 75 num 38 sub 16, num 38 sub 24 e num 38 sub 27 e in Anagni Fg. 70 num. 179 sub. 4: sup. 17'716 mq
- 5) Terreni a destinazione agricola:
 - terreni agricoli seminativi - sup. 50'613 mq – 4'490 mq – 780 mq – 680 mq = 44'663 mq
 - terreni agricoli seminativi irrigui - sup. 103'341 mq – 2'436 mq = 100'905 mq

- terreni agricoli pascolo - sup. 63'674 mq
- terreni agricoli prato - sup. 7'203 mq – 4'834 mq = 2'369 mq

6) Terreni a destinazione produttiva: sup. (120'220 - 1'475) mq = 118'745 mq

Segue la stima del lotto di vendita, in cifra tonda:

Valore fabbricati "**num. 1**" : **6'796'100,00 euro**

Valore fabbricati "**num. 2**" : **3'055'500,00 euro**

Valore fabbricati "**num. 3**" : **455'800,00 euro**

Valore aree esterne "**num. 4**" : **62'360.00 euro**

Valore terreni agricoli seminativi: 4,4663 Ha x 9'200,00euro/Ha (VAM 2017) = **41'090.00 euro**

Valore terreni agricoli semin. irriguo: 10,0995Ha x 17'600,00euro/Ha (VAM 2017) = **177'750.00 euro**

Valore terreni agricoli pascolo: 6,3674Ha x 2'700,00euro/Ha (VAM 2017) = **17'190.00 euro**

Valore terreni agricoli prato: 0,2369Ha x 9'000,00euro/Ha (VAM 2017) = **2'135.00 euro**

Valore terreni artigianali: 118'785 mq x 10.00 euro/mq = **1'187'850.00 euro**

per cui sommando si ottiene, in cifra tonda, il **PROBABILE VALORE LOTTO: 11'795'000.00 euro**

Il sottoscritto rassegnava la propria relazione, allegando la documentazione di cui all' "Elenco Allegati – CAP. 1".

ELENCO ALLEGATI – CAP. 1

- All. 1.1** - lettera conferimento incarico del 04.12.2015
- All. 1.2** - verbali sopralluoghi e operazioni peritali
- All. 1.3** - planovolumetrico immobili oggetto di Concordato
- All. 1.4** - sovrapposizione mappe catastali e PRG
- All. 1.5** - rilievo fotografico dei fabbricati
- All. 1.6a e 1.6b** - visure ipotecarie sintetiche e visure catastali storiche (aggiornate al febbraio 2018)
- All. 1.7** - nota iscrizione Form. Part. 3324 del 01/07/2006
- All. 1.8** - nota iscrizione Form. Part. 1814 del 01/06/2009
- All. 1.9** - nota iscrizione Form. Part. 984 del 05/04/2011
- All. 1.10** - nota trascrizione Form. Part. 15235 del 03.12.2014 (Servitù di metanodotto)
- All. 1.11** - nota trascrizione Form. Part. 13381 del 03.11.2017 (Servitù di metanodotto)
- All. 1.12** - nota trascrizione Form. Part. 3132 - 2011 (notaio Piacitelli)
- All. 1.13** - nota trascrizione Form. Part. 8314 - 2007 (notaio Piacitelli)
- All. 1.14** - nota trascrizione Form. Part. 10850 - 2006 (notaio Piacitelli)
- All. 1.15** - nota trascrizione Form. Part. 10851 - 2006 (notaio Piacitelli)
- All. 1.16** - nota trascrizione Form. Part. 10478 - 2006 (notaio Clerico)
- All. 1.17** - nota trascrizione Form. Part. 19264 - 2004 (notaio Piacitelli)
- All. 1.18** - nota trascrizione Form. Part. 16486 - 2003 (notaio Piacitelli)
- All. 1.19** - nota trascrizione Form. Part. 8707 - 1998 (notaio Todeschini)
- All. 1.20** - nota trascrizione Form. Part. 751 - 1993 (notaio Marchetti)
- All. 1.21** - nota trascrizione Form. Part. 752 - 1993 (notaio Marchetti)
- All. 1.22** - nota trascrizione Form. Part. 13777 - 1992 (notaio Zabban)
- All. 1.23** - nota trascrizione Form. Part. 1108 - 1981 (notaio Guasti)
- All. 1.24** - nota trascrizione Form. Part. 1247 - 1994 (notaio Marchetti)
- All. 1.25** - nota trascrizione Form. Part. 1248 - 1994 (notaio Marchetti)
- All. 1.26** - nota trascrizione Form. Part. 10348 - 1993 (notaio Marchetti)
- All. 1.27** - nota trascrizione Form. Part. 756 - 1993 (scrittura privata locazione - notaio Todeschini)

- All. 1.28** - nota trascrizione Form. Part. 5700 - 1999 (donazione notaio Pastorino)
- All. 1.29 – 1.30 – 1.31** – Elaborati grafici (Planimetria Lotto Unico, Sovrapposizione PRG, Grafico Ipoteche iscritte)
- All. 1.32** - nota trascrizione Form. Part. 747 - 1982 (notaio Todeschini)
- All. 1.33** - titolo Form. Part. 10850 / 10851 - 2006 (notaio Piacitelli)
- All. 1.34** - nota trascrizione Form. Part. 10493 - 2011 (sequestro preventivo e annotazione di revoca)
- All. 1.35** - nota trascrizione pignoramento Form. Part. 7339 – 2013
- All. 1.36** - nota trascrizione Decreto Ammissione Concordato Form. Part. 14796 – 2013

CAPITOLO 2

AREE APPARTENENTI AL DEMANIO DELLO STATO - ALVEO DISMESSO DEL “FOSSO CASTELLACCIO” IN PALIANO (Fr) – PROCEDURA DI SDEMANIALIZZAZIONE;
RIDEFINIZIONE DEL VALORE e DESCRIZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA.

PREMESSA

Nel seguente capitolo si relaziona sulle particelle catastali costituenti l'alveo dismesso del Fosso “Castellaccio” in Paliano (Fr), appartenenti al Demanio pubblico dello Stato ramo idrico, comprese nel lotto di proprietà della [REDACTED] e sulla procedura necessaria per la loro sdemanializzazione, ammessa ai sensi dell'art. 5bis L. 212/2003 e D.to L. 143/2003 dell'Agenzia del Demanio.

A riepilogo dei fatti succedutisi dal febbraio 2021 fino ad oggi si riferisce quanto segue:

- con lettera prot. 1131 del 03.02.2021 (*vedi ALL 2.4*) indirizzata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone e per conoscenza al Commissario Giudiziale Avv. M. Diana e al Liquidatore Giudiziale Avv. L. Originale, l'Agenzia del Demanio comunicava di aver avviato la verifica di appartenenza al demanio pubblico dello Stato, ramo idrico di un tratto del fosso denominato “Castellaccio” nel Comune di Paliano (Fr) in parte insistente sul lotto oggetto di Concordato Preventivo. Nello specifico l'Agenzia riscontrava che *“un tratto del fosso denominato Castellaccio, prolungamento di quello detto “Ricciano”, come rappresentato su foglio di impianto n. 75, alla attualità risulta soppresso ed unito alla particella 38 e che un ulteriore fosso, senza nome e di minore dimensione, già rappresentato sullo stesso foglio di impianto, risulta ad oggi soppresso ed unito alla stessa particella 38. Dalla verifica d'ufficio non risulta alcuna sdemanializzazione di quei tratti di fossi per cui si chiede, dopo le dovute verifiche, di riportare in mappa i tratti mancanti ed eventualmente assegnare loro un numero di particella con la relativa superficie, rimanendo inteso che dette particelle devono essere intestate a “Demanio Pubblico dello Stato ramo acque”, con qualità “reliquato acque esenti” in quanto già in essere la procedura di sdemanializzazione”*.
- nella stessa lettera l'Agenzia del Demanio dichiarava “già in essere la procedura di sdemanializzazione” delle aree originariamente formanti alveo, poi abbandonato e dismesso fin dalla fine degli anni 60, epoca di costruzione dell'opificio, per un tratto a valle (lotto [REDACTED] gruppo ACEA);
- l'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Frosinone, con lettera prot. 75579 del 20.10.21 (*vedi ALL 2.5 - verifica appartenenza aree al demanio pubblico dello Stato ramo idrico*), in risposta alla richiesta dell'Agenzia del Demanio comunicava di aver inserito nuovamente nelle mappe catastali il tratto di fosso denominato “Castellaccio”, prolungamento di quello detto “Ricciano” ricadente sul foglio 75 del comune di Paliano identificandolo con le particelle 215 e 217;

- accertato che le particelle generate dall'Agenzia del Territorio al Fg. 75 num. 215 e 217 (dalla quale deriverà per successivo frazionamento la particella num. 225) intersecano e insistono sull'area oggetto di Procedura concorsuale distinta nel Catasto Urbano al Fg. 75 num. 38 (subalterni 16, 17, 25 e 28);

- effettuate le opportune valutazioni tecniche previa incontri con i funzionari incaricati presso Agenzia del Territorio di Frosinone, Agenzia del Demanio di Roma e Ufficio Tecnico Comunale di Paliano, il sottoscritto con relazione del dicembre 2021 riferiva che:

*"... il sito industriale realizzato sul finire degli anni 60 dalla società **SNIA Viscosa spa** in Comune di Paliano (Fr), risultava attraversato, in epoca anteriore alla costruzione dell'opificio industriale, dal Fosso denominato "Castellaccio" il cui alveo originario (colorazione in rosso nella allegata planimetria) fu deviato nel suo attuale alveo (colorazione blu) a margine dell'area interessata dalle costruzioni. (Si veda ALL. 2.16)*

Già dai rilevamenti fotografici dell'epoca, dalle planimetrie di progetto autorizzato con Nulla Osta dal Comune di Paliano Prot. n. 1744 Pratica n. 18/71 e dalla cartografia ufficiale (PTPR, Autorità di Bacino ecc.) si trova rappresentato il fosso nella sua modificata e attuale inalveazione. L'area distinta nel NCEU al Fg 75 del Comune di Paliano (Fr), particella num. 38 risulta attualmente edificata con fabbricati in stato di dismissione e in disuso come meglio descritti nell'elaborato peritale da me redatto nel 2018 per il Concordato Preventivo n. 11/15 del Tribunale di Frosinone".

P.to 1 - APPARTENENZA DELLE AREE AL DEMANIO PUBBLICO

Per verificare l'appartenenza al Demanio delle particelle num 215, 217 e 225 del Fg 75 del Comune di Paliano, come reclamato e accertato dall'Agenzia, occorre fare riferimento al foglio catastale di impianto (vedi ALL.2.13a) di cui si riporta di seguito uno stralcio, che rappresenta il tracciato originario del "Fosso Castellaccio" in colorazione azzurra e privo di identificativo numerico.

Queste specifiche caratteristiche (colorazione e mancanza di numero di mappale) definiscono appunto le porzioni del territorio di proprietà demaniale. Nel momento in cui negli anni 70 si è proceduto all'iscrizione nel NCEU dell'opificio distinto con il mappale 38 il tracciato del fosso è stato "impropriamente" cancellato dalla mappa catastale e inglobato nella particella num. 38 del NCEU.

A seguito della richiesta dell'Agenzia del Demanio (lettera del 03.02.2021 prot. 1131 – ALL 2.4) l'Agenzia del Territorio reinseriva in mappa il tracciato attribuendo la numerazione 215 e 217 (vedi lettera del 20.10.2021 prot. 75579 – ALL. 2.5).

Quest'ultimo mappale veniva ulteriormente frazionato generando il mappale num. 225 (vedi frazionamento N. FR0041415 – ALL. 2.8).



Fig. 1 - STRALCIO MAPPA CATASTALE DI IMPIANTO - Fg. 75 Comune di Paliano (Fr)

Confrontando infatti la mappa di impianto in fig.1 con la mappa attuale del NCT in fig 2 (vedi ALL. 2.13b) si osserva la corrispondenza del vecchio alveo dismesso del Fosso Castellaccio con le attuali particelle mappali num. 215, 217 e 225 reinserite in mappa dall'Agenzia del Territorio di Frosinone.

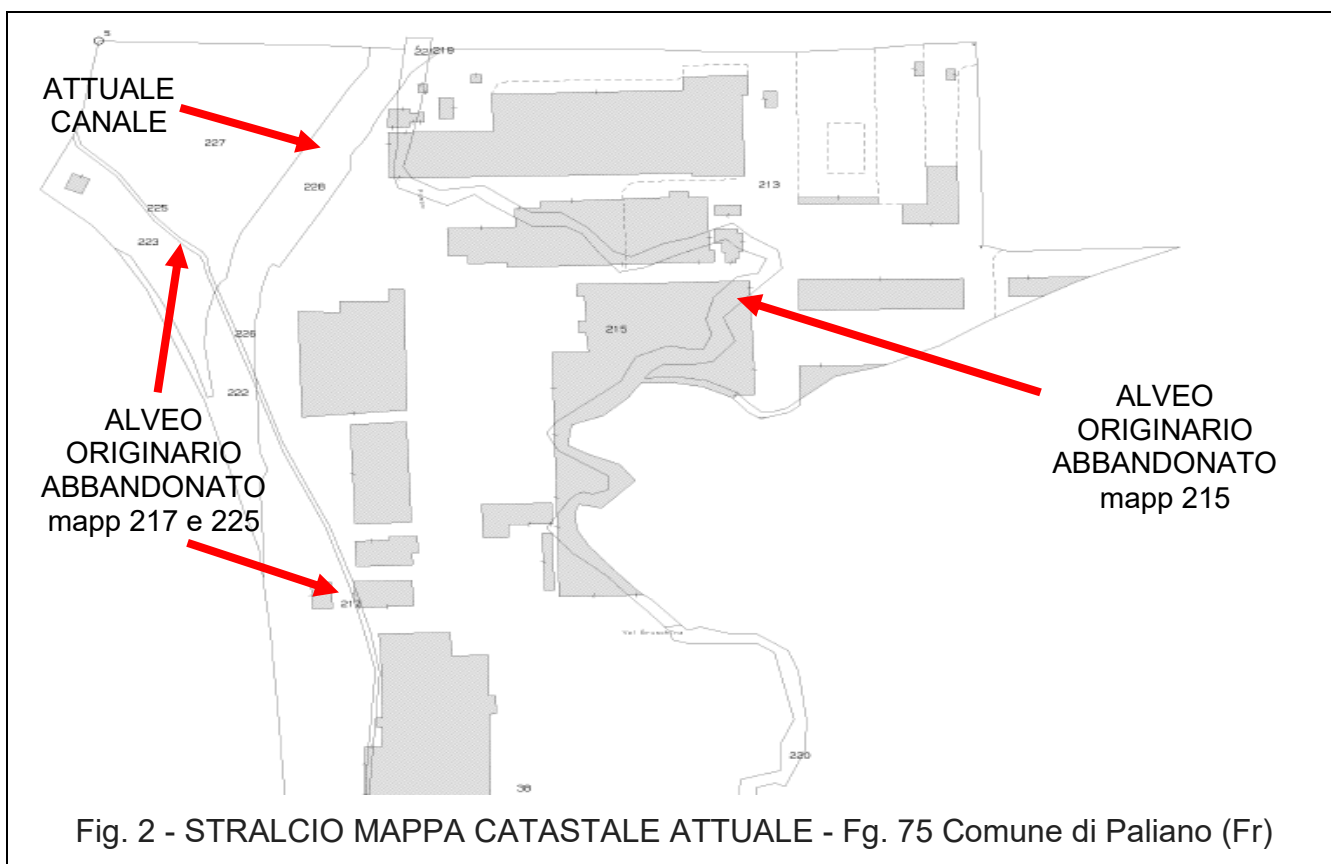


Fig. 2 - STRALCIO MAPPA CATASTALE ATTUALE - Fg. 75 Comune di Paliano (Fr)

Nella attuale mappa del NCT in fig. 2 si trovano rappresentati per il fosso Castellaccio sia il tracciato originario dismesso (distinto al fg. 75 mappali num. 215, 217 e 225) sia il tracciato attuale (distinto al

fig. 75 mappali 219, 221, 222 e 228 derivanti da frazionamento Prot FR0041415 del 26.05.2023).

Si rimanda alla relazione storico descrittiva (vedi ALL.2.14), redatta dal sottoscritto e allegata alla istanza di parere idraulico inoltrata alla Provincia di Frosinone, Servizi Ambientali Regionali, Servizio Opere Idrauliche Risorse Idriche Ufficio, Opere Idrauliche per meglio comprendere l'epoca di esecuzione delle opere che hanno modificato l'alveo originario, oggi materialmente inesistente. Il suo tracciato iniziale trova rappresentazione nella sola mappa catastale di impianto mentre allo stato attuale l'alveo risulta deviato nella odierna canalizzazione, rappresentata nelle cartografie ufficiali fin dagli anni 60 (IGM, Carta PAI Autorità di Bacino, PTPR Tav. A e Tav. B, PRG).

All'epoca delle deviazioni idrauliche (primi anni 60) l'area apparteneva alla Società **SNIA spa**.

La proprietà dell'opificio all'attualità appartiene alla **società R. Performance Fibres** in Concordato Preventivo presso il Tribunale di Frosinone mentre le sottostanti particelle mappali 215, 217 e 225 (alveo abbandonato) identificano porzioni di proprietà demaniale.

P.to 2 - PROCEDURA DI ALIENAZIONE PER LE AREE OCCUPATE e APPARTENENTI AL DEMANIO PUBBLICO – L. 212/2003 e D.L. 143/2003

Negli incontri succedutisi fino al dicembre 2024 con i tecnici dell'Agenzia del Demanio di Roma, geom. **[REDACTED]** e arch. **[REDACTED]**, è stato accertato che, per le aree interessate dall'alveo abbandonato del "Fosso Castellaccio", è possibile attivare la procedura di alienazione delle aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato prevista ai sensi dell'art. 5 bis del DL 143/2003 trasformato in Legge dalla L. 212/2003 e con le ulteriori specifiche approvate nella Conferenza permanente tra Stato e Regioni del 30.11.2006 (Rep. 2690).

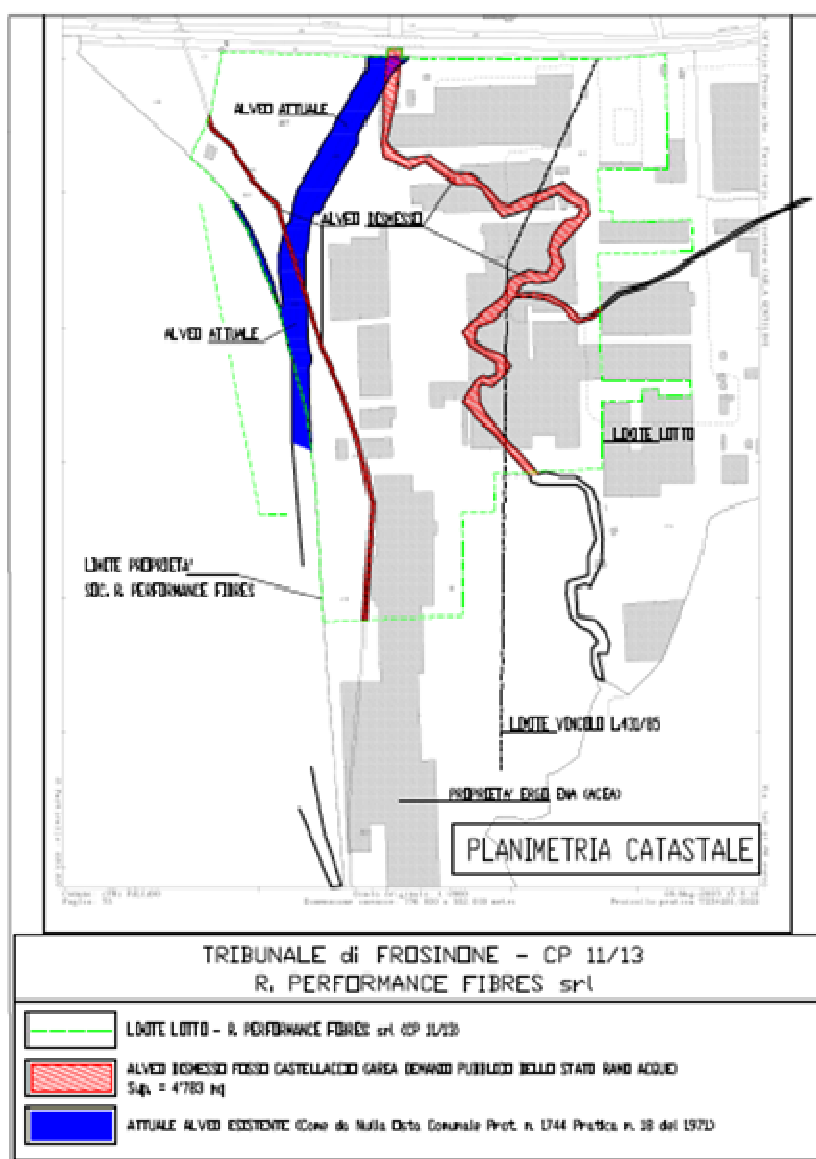
Detta procedura è ammissibile in virtù dell'esistenza di titoli abilitativi edilizi legittimanti le opere eseguite in epoca anteriore al 31.12.2002. Nello specifico le costruzioni risultano ultimate nei primi anni 70 quindi in epoca evidentemente anteriore alla data fissata nel DL 143/2003.

Il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche e gli accertamenti sulla base degli atti catastali ufficialmente approvati e delle cartografie di impianto, della documentazione reperibile presso Ufficio Tecnico Comune di Paliano (archivi anni 60 e 70), verificando la sussistenza dei seguenti requisiti:

- L'alveo oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia del Demanio è stato abbandonato fin dagli anni 60 in conseguenza della deviazione del suo tracciato a margine del lotto sul quale è stato costruito l'opificio da parte dell'allora società proprietaria (**SNIA Viscosa spa**).
- L'intervento edilizio in questione è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi tutti anteriori al 31.12.2002 (vedi ALL 2.6):
 - Denuncia opere inviata alla Prefettura di Frosinone in data 26.06.1969 e succ.
 - Nulla Osta Prot. 4692 del 15.11.69 e Prot. 1744 Prat.18/71 – Aut. Agibilità Prat. 18/71 Prot. 243 del 14.06.74

- Nulla Osta Prot. 1819 Prat.21/71 – Aut. Agibilità Prat. 21/71 Prot. 244 del 14.06.74;
- Concessione in Sanatoria n. 943 del 28.01.1999 per la regolarizzazione delle difformità (rif. Pratiche condono n. 866/86 e 867/86).
- Già negli elaborati di progetto del 1969 (TAV 60/2503/5 - vedi ALL 2.7) redatti dalla Società [REDACTED] (proprietaria) si trova rappresentato il canale nel quale si prevedeva la deviazione del “Fosso Castellaccio”. Tuttavia si precisa che, pur in presenza di licenza edilizia del Comune di Paliano rilasciata con parere favorevole nella seduta del 13.04.1971 (verb. n. 2 Pratica 18/71 Prot. 1744) per la costruzione del nuovo opificio e contestuale nuova inalveazione del fosso demaniale, manca l’autorizzazione Ministeriale necessaria all’epoca per poter modificare e acquisire dal Demanio l’alveo abbandonato.
- I fabbricati sono stati in parte realizzati, come meglio evidenziato nella planimetria a lato, su aree appartenenti al Demanio pubblico dello Stato – ramo idrico (porzione con colorazione in rosso), per una superficie attualmente compresa nel lotto di vendita, pari a 4’783 mq.
- Dal punto di vista catastale il tracciato originario del fosso non risultava più rappresentato negli atti ufficiali approvati dall’Ufficio dell’Agenzia del Territorio che individuano e descrivono al NCEU gli immobili oggetto di Concordato, distinti al Fg. 74 mapp. 38 fin dall’epoca di ultimazione dell’opificio.

L’attuale alveo del Fosso Castellaccio (porzione con colorazione in blu), risulta



- fig. 3 -

deviato a margine del lotto di vendita, con area di pertinenza, sottoposta a vincolo di cui alla L. 431/85, estesa per una fascia di rispetto di 150m sul lotto di vendita (linea tratteggiata di colore

blu, come da sovrapposizione con PTPR Regionale).

- Per poter procedere alla vendita dell'area originariamente occupata dal Fosso Castellaccio, ad oggi materialmente non più esistente per effetto delle trasformazioni edilizie degli anni 60, l'Agenzia del Demanio ha provveduto a redigere atti aggiornamento catastali (Frazionamento Pratica N. FR0041415 - *vedi ALL 2.8*), nel Catasto Terreni, con attribuzione di numeri di mappa alle particelle interessate dal nuovo alveo.
- Le operazioni di rilievo e di redazione degli atti di aggiornamento sono state effettuate a partire dal maggio del 2022 fino al maggio del 2023.

P.to 3 - FRAZIONAMENTO AREE OCCUPATE e ATTRIBUZIONE NUMERI DI MAPPA NEL CATASTO TERRENI

In data 26.05.2023 con atto di aggiornamento catastale, (frazionamento Pratica N.FR0041415 - *vedi ALL 2.8*) l'Agenzia del Demanio provvedeva al frazionamento delle porzioni del "Fosso Castellaccio" ricadenti nel perimetro della [REDACTED].

Si riporta in figura 3 per facilità di lettura la rappresentazione cartografica aggiornata.

Al vecchio alveo dismesso venivano assegnati i seguenti identificativi nel NCT (porzione con colorazione in rosso):

Fg 75 mapp. 215 - sup. 4'125 mq

Fg 75 mapp. 217 - sup. 464 mq

Fg 75 mapp. 225 - sup. 194 mq

La superficie oggetto di occupazione veniva quantificata in complessivi 4'783 mq.

Contestualmente veniva inserito in mappa l'attuale alveo del "Fosso Castellaccio" (porzione con colorazione in blu), per il tratto compreso sull'area della Società in Concordato e identificato nel NCT con i seguenti mappali, da acquisire da parte del Demanio che ne varierà la qualità attribuendo quella di "*reliquato acque esenti*".:

Fg 75 mapp. 219 - sup. 13 mq

Fg 75 mapp. 221 - sup. 203 mq

Fg 75 mapp.. 222 - sup. 2'039 mq

Fg 75 mapp. 226 - sup. 98 mq

Fg 75 mapp. 228 - sup. 3'280 mq

La nuova numerazione quindi identifica nel NCT le particelle distinte al Fg. 75 mapp. 215, 217 e 225 (vecchio alveo dismesso) che costituiscono area di sedime dell'edificio sovrastante, catastalmente correlato e identificato nel NCEU con mappale num. 38 sub.28, num. 38 sub. 17, num. 38 sub. 25 e num. 38 sub. 16.

Le particelle del NCT distinte al Fg. 75 num. 219, 221, 222, 224 e 228 (attuale alveo nel quale scorrono le acque del "Fosso Castellaccio") identificano il canale in cemento e gravano sulla corte

esterna del fabbricato distinto nel NCEU al Fg. 75 num. 38 sub. 28 (*vedi ALL. 2.15*).

Queste ultime devono essere acquisite dal Demanio in quanto alveo del corso d'acqua pubblico e riclassificate catastalmente come "*reliquato acque esenti*".

Dal punto di vista catastale dalla lettura delle visure delle indicate particelle si osserva la presenza della seguente annotazione:

"DERIVA DAL MAPPALE 38 PER DAR CORSO ALL'ISTANZA PROT. 6612/2021 NSD - PROT. FR0013568/2021".

La nota attesta la correlazione tra le stesse particelle del NCT (qualità Ente Urbano) e il mappale n. 38 con i relativi subalterni già iscritto nel NCEU che insiste su di esse e identifica gli immobili oggetto di procedura concorsuale. (*Vedi annotazione su visure del NCT – ALL. 2.18*)

P.to 4 – AUTORIZZAZIONI IDRAULICHE E QUANTIFICAZIONE ONERI PER PROCEDURA DI SDEMANIALIZZAZIONE E ACQUISTO

Con lettera pec del 27.06.2023 (prot. numero 7127 del 27/06/2023 - *vedi ALL. 2.9*) a firma del vicedirettore Regionale [REDACTED], l'Agenzia del Demanio DR Lazio quantificava in euro 110'009,00 il valore di acquisto dell'area identificata con le particelle numero 215, 217 e 225 nel Catasto Terreni oltre a euro 159'433,33 per indennità di occupazione arretrate.

Al riguardo si evidenzia che nella stessa pec del 27.06.2023 è presente un errore nel calcolo delle somme dovute, effettuato considerando una maggiore superficie (4'793 mq anziché 4'783 mq). Il sottoscritto ha effettuato il ricalcolo ottenendo conferma degli importi corretti dal geom. [REDACTED] dell'Agenzia del Demanio nella sua mail del 11.07.2023 (*vedi ALL. 2.10*).

Nella citata lettera pec, la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, dichiara che:

"Per dette particelle si può attivare la procedura prevista dall'art. 5bis della L. 212/2003 che ha approvato con modifiche il D.to L. 143/2003. L'estensione dell'area oggetto di sconfinamento è dato dalla somma delle superfici catastali delle suddette particelle ed è pari a 4.783 m2."

Infine richiede che:

"il pagamento dei suddetti dovrà avvenire prima della stipula dell'atto con l'Agenzia del Demanio quale rappresentate dello Stato Italiano."

Ciò premesso si chiede di tener conto nella vendita all'asta di evidenziare tale criticità evidenziando l'obbligo per l'aggiudicatario a prendere contatti con la scrivente, mentre si chiede di essere comunque informati sull'andamento della vendita giudiziaria."

Tutto ciò premesso il sottoscritto ribadisce le seguenti conclusioni dal punto di vista tecnico:

- La porzione di alveo dismesso appartenente al Demanio pubblico ed occupato a seguito della costruzione dell'opificio di proprietà della [REDACTED], risulta distinta nel NCT alle particelle 215, 217 e 225 del foglio 75 del Comune di Paliano.

- Per dette particelle si può attivare la procedura prevista dall'art. 5bis della L.212/2003 e dal D.to L. 143/2003.
- L'estensione dell'area oggetto di occupazione è pari a 4'783 mq.
- I costi stimati ai fini dell'acquisto delle aree demaniali relitte ricadenti nel perimetro del lotto oggetto di Concordato Preventivo, ammontano, considerando:
 - la superficie dall'alveo abbandonato pari a 4'783mq,
 - i dati tabellati nel DL 143/2003, che prevedono un costo a metro quadrato per comuni di popolazione inferiore a 10'000 abitanti, aree in zona di PRG destinata ad attività produttive (zona D) di 20.00 euro/mq,
 - il coefficiente di maggiorazione del 15%:

costo per acquisto = 4'783 mq x 20.00 euro/mq x 1.15 = 110'009,00 euro (da versare a favore dell'Agenzia del Demanio/Stato)

inoltre si dovranno versare le indennità pregresse attinenti l'occupazione per un massimo di 5 anni:

costo indennità pregresse = 4'783 mq x 20 euro/mq x 5/3 = 159'433,34 euro (da versare a favore della Regione Lazio)

per un totale, in cifra tonda, di 269'442,34 euro

I costi indicati dovranno essere versati all'Agenzia del Demanio e alla Regione Lazio prima della stipula dell'atto di acquisto, rogito in cui l'Agenzia del Demanio interverrà quale rappresentate dello Stato Italiano.

- L'Agenzia del Demanio ha già ottenuto dagli Enti preposti i pareri favorevoli ai fini idraulici alla modifica dell'alveo e potrà procedere alla stipula dell'atto di vendita (vedi nota finale dell'Agenzia del Demanio prot. 16960 del 09.12.2024 - *vedi ALL 2.11*):
 - Parere favorevole del "Consorzio di Bonifica a sud di Anagni" (prot. 1705 del 26.08.2024 – *vedi ALL 2.2*),
 - Parere favorevole della "Provincia di Frosinone, Servizi Ambientali Regionali, Servizio Opere Idrauliche Risorse Idriche Ufficio, Opere Idrauliche" (prot. n. 29695/2024 del 05/09/2024 - *vedi ALL 2.3*)
 - Parere favorevole della Regione Lazio, Demanio Pubblico dello Stato ramo acque il parere positivo (determinazione G12485 del 24.09.2024 - *vedi ALL 2.1b*)

P.to 5 - PORZIONE DI TERRENO INTERESSATA DAL S.I.N. "Sito di Interesse Nazionale Bacino del Fiume Sacco"

Con lettera Prot. N.13331 del 06.11.2023 (*vedi ALL 2.12*) veniva trasmessa al Liquidatore Giudiziale l'Ordinanza Sindacale N. 19 del 2/11/2023 relativa a "ATTIVITA' DI CAMPIONAMENTO TERRENI NELLE AREE RIPARIALI DEL SITO DI INTERESSE NAZIONALE BACINO DEL FIUME SACCO" per la particella distinta in NCT al Fg 76 mappale n. 10 compresa appunto tra le aree del Sito di

Interesse Nazionale "SIN Bacino del Fiume Sacco".

Trattasi del mappale nel NCT, Fg 76 mapp. 10 compreso nel lotto unico di vendita:

mapp. 10AA - cat. Seminativo (sup. 8'185 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

mapp. 10AB - cat. Seminativo Irriguo (sup. 60'663 mq) - dest. urb.: e1 zone agricole di interesse primario

Il vincolo apposto comporta verifiche e valutazioni sulla presenza di inquinanti nel sottosuolo della particella in oggetto e si applica a tutte le attività che possono interferire con il risanamento del sito (divieto di utilizzo dei prodotti agricoli, indagini e bonifiche, limitazioni alle attività e agli interventi edili, movimentazione delle terre).

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO

Relativamente al valore del lotto unico da porre a base d'asta nel prossimo esperimento di vendita, si dovrà effettuare una decurtazione del valore attuale a base d'asta (euro 4.978.125,00 in asta deserta del 13.09.2021 da ribassare del 25% = 3'733'593.75 euro) in considerazione delle aree in via di acquisizione da parte del Demanio (per la demanializzazione dell'alveo attuale del "Fosso Castellaccio"), e che restano escluse dalla vendita, distinte in:

Fg 75 mapp. 219 - sup. 13 mq

Fg 75 mapp. 221 - sup. 203 mq

Fg 75 mapp.. 222 - sup. 2'039 mq

Fg 75 mapp. 226 - sup. 98 mq

Fg 75 mapp. 228 - sup. 3'280 mq

Sup. totale (nuovo alveo) = 5'633 mq

il cui probabile valore viene stimato e opportunamente ridotto in considerazione delle aste già effettuate (riduzione prossima al 70% rispetto al 2018) in:

$5'633 \text{ mq} \times 17.60 \times 0.3164038 \text{ euro/mq} = 31'368,52 \text{ euro}$ trattandosi di aree comprese in zone a destinazione urbanistica "d1 - produttive del settore secondario esistenti":

Il più probabile valore per il lotto, in cifra tonda, da porre a base d'asta nel prossimo tentativo di vendita risulta:

$3'733'593.75 \text{ euro} - 31'368,52 \text{ euro} = 3'702'000,00 \text{ euro}$

Ai fini dell'applicazione dell'IVA si specifica che il valore dei fabbricati incide per una percentuale pari all'88% rispetto al totale (quindi per i terreni rimane una incidenza percentuale pari al 12%).

P.to 6 - DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

A completamento del presente elaborato peritale si formula la descrizione del Lotto unico di vendita supportandola con le allegate planimetrie (vedi *ALL. 2.16* e *ALL. 2.17*):

LOTTO UNICO –

“Piena Proprietà del complesso immobiliare sito in **Paliano (FR) - località Castellaccio - Via Casilina Km 57.500** (ex stabilimento SNIA), formato da edifici industriali in disuso e aree esterne, gravato da servitù di metanodotto limitatamente ai terreni siti in Paliano distinti nel NCT al fg. 74 mapp. 10, 50, 70, 73, al fg. 75 mapp. 172 e al fg. 76 mapp. 2, 5, 10, 12, 15, 16, 17, 18, così composto ed individuato:

- Fabbricato centrale antincendio *NCEU Fg. 74 mapp. 9 sub 3*; Area Urbana *NCEU Fg. 74 mapp. 9 sub 9*; Fabbricato bacino antincendio *NCEU Fg. 74 mapp. 67*; Opificio *NCEU Fg. 74 mapp. 9 sub 13 (graffato con Fg. 75 mapp. 38 sub 28, Fg. 76 mapp. 3 sub 5 e mapp. 4 sub 5)*; Opifici *NCEU Fg. 75 mapp. 38 sub 7, 13, 17, 18, 25*; Aree Urbane *NCEU al Fg. 75 mapp. 38 sub 16, 24 e 27*. Con specifico riferimento ai fabbricati qui elencati si precisa che i terreni di sedime degli edifici stessi attualmente censiti nel NCEU al Fg. 75 mapp. 38 sub 16, 17, 25 e 28 sono stati oggetto di frazionamento da parte dell’Agenzia del Demanio ed hanno generato le particelle distinte nel *NCT al Fg. 75 mapp. 215, 217 e 225*, costituenti il vecchio alveo abbandonato del fosso Castellaccio di proprietà demaniale che, dopo l’aggiudicazione (per queste sottoposta alla condizione sospensiva della sdemanializzazione), saranno sdemanializzate ai sensi dell’art. 5 bis del D.L. n. 143/03, convertito con modificazioni nella L. n. 212/03, e con le ulteriori specifiche approvate nella Conferenza permanente tra Stato e Regioni del 30.11.2006 (Rep. 2690), a cura degli Organi della Procedura di C.P. dietro pagamento degli oneri quantificati dall’Agenzia del Demanio in complessivi € 269.442,34, oltre che delle spese dell’atto notarile di trasferimento (costi già ricompresi nel prezzo di vendita del lotto unico) e quindi trasferite in proprietà all’aggiudicatario – acquirente unitamente a tutti gli altri beni del lotto unico. Ai fini della sdemanializzazione di tali particelle del vecchio alveo del fosso, si dà atto che sono stati già acquisiti dagli Organi del C.P. n. 11/2013 i necessari pareri idraulici favorevoli alla sua deviazione nella sua attuale configurazione da parte del Consorzio di Bonifica a Sud di Anagni (prot. 1705 del 26.08.2024), della Provincia di Frosinone Servizi Ambientali Regionali, Servizio Opere Idrauliche Risorse Idriche Ufficio, Opere Idrauliche (prot. n. 29695/2024 del 05/09/2024) e della Regione Lazio Demanio Pubblico dello Stato ramo acque (determinazione G12485 del 24.09.2024).

- Area urbana in **Anagni (FR) - Località Castellaccio**, distinta nel *NCEU al Fg. 70 mapp. 179 sub 4*;

Terreni in Paliano (FR) - Località Castellaccio a destinazione urbanistica e l zone agricole di interesse primario:

- Terreni distinti al *NCT Fg. 74 mapp. 10* (cat. Seminativo 28'650 mq); al *NCT Fg. 74 mapp. 42 - 42AA* (cat. Pascolo 7'550 mq) e 42AB (cat. Semin. Irr. 1'780 mq); al *NCT Fg. 74 mapp. 43 - 43AA* (cat. Seminativo 2'346 mq) e 43AB (cat. Semin. Irr. 1'094 mq); al *NCT Fg. 74 mapp. 44 - 44AA* (cat. Seminativo 2'876 mq) e 44AB (cat. Semin. Irr. 21'970 mq), a destinazione urbanistica per circa il 90% in zona d1(produttiva) e per il restante 10% in zona agricola; al *NCT Fg. 74 mapp. 45 - 45AA* (cat. Pascolo 2'522 mq) e 45AB (cat. Semin. Irr. 298 mq), al *NCT Fg. 74 mapp. 46 - 46AA* (cat. Pascolo 5'439 mq) e 46AB (cat. Semin. Irr. 5'621 mq), al *NCT Fg. 74 mapp. 50 - 50AA* (cat. Seminativo 4'229 mq) e 50AB (cat. Semin. Irr. 23'451 mq), al *NCT Fg.*

74 mapp. 51 - 51AA (cat. Seminativo 588 mq) e 51AB (cat. Semin. Irr. 2'362 mq), al *NCT Fg. 74 mapp. 66* - 66AA - cat. Seminativo (sup. 665 mq) e 66AB - cat. Pascolo (sup. 10'000 mq), al *NCT Fg. 74 mapp. 68* - 68AA (cat. Pascolo 283 mq) e 68AB (cat. Semin. Irr. 2'297 mq), al *NCT Fg. 74 mapp. 69* - cat. Pascolo (sup. 240 mq), al *NCT Fg. 74 mapp. 70* - cat. Pascolo (sup. 18'480 mq), al *NCT Fg. 74 mapp. 72* - cat. Prato (sup. 1'970 mq), al *NCT Fg. 74 mapp. 73* - 73AA (cat. Prato 399 mq) e 73AB (cat. Semin. Irr. 861 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 7* - cat. Pascolo (sup. 10'830 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 10* - 10AA (cat. Seminativo 8'185 mq) e 10AB (cat. Seminativo Irriguo sup. 60'663 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 11* - cat. Pascolo (sup. 8'330 mq).

Terreni in Paliano (FR) - Località Castellaccio a destinazione urbanistica dl zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso di attuazione:

- Terreni al *NCT Fg. 75 mapp. 172* - 172AA (cat. Seminativo 52 mq) e 172AB (cat. Semin. Irr. 498 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 2* - 2AA (cat. Seminativo Irr. 14'982 mq) e 2AB (cat. Pascolo 988 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 5* - 5AA (cat. Seminativo 14'800 mq) e 5AB (cat. Pascolo 1'500 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 6* - cat. Pascolo (sup. 5'080 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 12* - 12 AA (cat. Seminativo 7'070 mq) e 12AB (cat. Pascolo 10'000 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 14* - cat. Pascolo (sup. 880 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 15* - 15AA (cat. Seminativo 1'130 mq) e 15AB (cat. Pascolo 1'500 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 16* - 16AA (cat. Seminativo 10'220 mq) e 16AB (cat. Pascolo 8'000 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 17* - 17AA (cat. Seminativo Irr. 1'354 mq), 17AB (cat. Pascolo 6'872 mq) e 17AC (cat. Pascolo Arb. 1.124 mq), al *NCT Fg. 76 mapp. 18* (cat. Pascolo Arb. 10.400 mq).

Il complesso immobiliare è attraversato dall'attuale fosso "Castellaccio" appartenente al demanio, distinto nel NCT del Comune di Paliano al fg. 75 mapp. 219, 221, 222, 226 e 228.

Prezzo base d'asta: € 3.702.000,00 + iva se dovuta (inclusi i costi della sdemanializzazione del vecchio alveo).

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento ed eventuale integrazione, si allega la documentazione di cui all' "Elenco Allegati Cap. 1 e Elenco Allegati Cap. 2".

Frosinone, lì 26.05.2026

Il CTU - Ing. Franco Gentilucci

ELENCO ALLEGATI – CAP. 2

All. 2.1a - Parere REGLAZIO.REGISTRO UFFICIALE.2024.1183572

All. 2.1b - Determina Regione Lazio DG12485_2024 Parere REGIONALE

All. 2.2 - Parere Consorzio di Bonifica Anagni x Provincia di Frosinone - **R. Performance Fibers Srl**

All. 2.3 - Parere Provincia Frosinone_SU_29695_2024_PROT

All. 2.4 - Lettera AGDLAZIO_1131_2021_901

All. 2.5 - Lettera di risposta AGEDP-FR_75579_2021_1970_Demanio Fosso Castellaccio

- All. 2.6 - All. 2.6a** - Nulla Osta costruire SNIA 1-69 1969
- All. 2.6b** - Nulla Osta 2 costruire SNIA 18-71 1971
- All. 2.6c** - Nulla Osta costruire SNIA 21-71 1971
- All. 2.6d** - Conc in sanatoria prot 943 del 28.1.1999
- All. 2.7** - Planimetria di progetto Nulla Osta 18-71 SNIA Paliano
- All. 2.8** - Frazionamento Prot FR0041415 Nuovo alveo Fosso Castellaccio AGD del 26.05.2023
- All. 2.9** – lettera pec AGDLAZIO_7127_2023_901 del 27.06.2023
- All. 2.10** - mail Demanio - Fosso Castellaccio richiesta chiarimenti e rettifica importi dovuti
- All. 2.11** - Nota finale AGDLAZIO_n 16960 del 09122024
- All. 2.12** - Ordinanza Sindacale Prot_Par 0013331 del 06-11-2023 - Aree SIN Fiume Sacco
- All. 2.13a** - Stralcio mappa catastale di impianto Fg 75 Paliano - Fosso Castellaccio
- All. 2.13b** - Stralcio mappa NCT attuale Fg 75 Paliano - Fosso Castellaccio
- All. 2.14** – Relazione storica descrittiva Fosso Castellaccio R Performance srl
- All. 2.15** - Planimetria sovrapposizione alveo abbandonato e alveo attuale su mappa NCT
- All. 2.16** - Planimetria Lotto Unico (Sovrapposizione Catastale e Prg)
- All. 2.17** - Planimetria Lotto Unico CP 11-13
- All. 2.18** – Visure Catastali Fosso Castellaccio Paliano
- All. 2.19** - Fascicolo telematico per la pubblicità e vendita (Relazione privacy depurata da nominativi e riferimenti, Descrizione lotto unico, Planimetria lotto unico, Fotografie lotto unico)