

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE  
Il Liquidatore Giudiziale  
Dr.ssa Maria Landolfi  
Via Pietro Cossa 13 – 00193 ROMA  
Tel. 063223297  
pec procedura: cpo103.2017roma@pecconcordati.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE – G.D. DOTT.SSA FRANCESCA VITALE

C.P. 103/17 IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI: DOTT. PAOLO CARBONE E AVV. VITTORIO MINERVINI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DR.SSA MARIA LANDOLFI

\*\*\*\*\*

**DISCIPLINARE DI VENDITA DEGLI ASSET DI PROPRIETA'**

**DELLA IMMOBILIARE S.R.L. IN C.P.**

**EX ART. 107, 1° COMMA L.F.**

**PARTE GENERALE**

La scrivente Dr.ssa Maria Landolfi, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe, conformemente a quanto indicato nel programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 16 settembre 2021, presenta di seguito il **disciplinare di vendita dei beni immobili, mobili, e delle quote societarie** che costituiscono l'attivo concordatario.

## **OGGETTO DELLA VENDITA**

### **Consistenza dei beni posti in vendita**

La vendita avrà ad oggetto i terreni siti in località Polvano, il complesso a destinazione turistico-ricettiva denominato Fattoria Caldese (Borgo dei Sapori), ivi compreso il relativo campo da golf, i terreni adibiti a maneggio i beni costituenti gli arredi dell'azienda denominata "Borgo Celle", nonché la quota di partecipazione nel capitale sociale della società Nebiolo HT s.r.l..

Si rassegna, preliminarmente, una descrizione sintetica degli immobili oggetto di vendita, secondo le risultanze della relazione peritale redatta, in data 8.11.2023, dallo studio de Marinis, de Pinedo & Partners Srl (**doc. 1**), incaricato di redigere il Report Due Diligence per la verifica di conformità catastale ed urbanistico edilizia dei beni immobili di proprietà della IMMOBILIARE S.r.l..

### **1. Proprietà A: Fattoria Caldese – Complesso agrituristico e terreni**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

La proprietà immobiliare A è costituita da un complesso turistico ricettivo denominato “Fattoria Caldese” (Borgo dei Sapori), già, situato in area collinare panoramica extra urbana a monte della strada provinciale 102 di accesso alla struttura, in Frazione di Lerchi località Celle, vocabolo Caldese ed identificata, nella suddetta relazione, come Proprietà A.

**2. Proprietà B: Centro Ippico - Maneggio e terreni**

La proprietà immobiliare B è costituita da un lotto di terreni agricoli destinato a Centro Ippico, per la diffusione del turismo equestre, in Frazione Lerchi, località Celle, vocabolo Caldese; è situata in area extra urbana a valle della strada provinciale 102, posizionata di fronte all’accesso della struttura ricettiva (Proprietà A) identificata come proprietà B.

**3. Proprietà C: Terreni**

La proprietà immobiliare C è costituita da un lotto di terreni ad uso agricolo, situata nel Comune di Città di Castello, località Palazzo di Carlo, vocabolo Polvano - in zona limitrofa al fiume Tevere. I terreni hanno una giacitura pianeggiante e l’area su cui insistono è identificata come Proprietà C.

**Lotto n. 1) Fattoria Caldese (Borgo dei Sapori) - Complesso agriturismo e terreni**

La proprietà A, ubicata nel Comune di Città di Castello in località Caldese, Frazione Lerchi, località Celle, vocabolo Caldese, è un complesso agri-turistico, con accesso dalla strada SP 102, ubicato a monte della viabilità di accesso in zona collinare panoramica. La struttura ricettiva di 10 (dieci) camere è dotata di un’ampia area a verde con viabilità interna carrabile e pedonale, area relax, piscina, ristorante, campo da golf a 9 buche, centro benessere, sala ricevimenti.

È costituita da cinque fabbricati insistenti su un’area collinare con diversi appezzamenti di terreno per una estensione di circa 12 ettari (12,3720 ha), ricadenti nel foglio catastale 106.

Il borgo agri-turistico, denominato “Fattoria Caldese” (già Borgo dei Sapori), immerso nel verde, con spazi dedicati al relax, allo sport, una piscina ed un campo da golf, centro benessere e sala ricevimenti si articola in:

- un fabbricato centrale principale, su tre livelli composto da: hall, ristorante con cucina e bagni, sala riunioni e n. 6 camere con bagno privato;
- un fabbricato, annesso est, distribuito su due livelli: al piano terra una cantina-enoteca, una cucina con wc, una cappella, il locale caldaia e al piano primo un appartamento;
- un fabbricato, annesso anteriore, distribuito su due livelli: al piano terra una club-house con bar, una piscina scoperta con area relax e al piano seminterrato spogliatoi e locali tecnici;

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

- un fabbricato, annesso ovest, distribuito su due livelli: al piano terra n. 2 camere con bagno privato, un locale deposito e un locale magazzino; al piano primo n.1 camera con bagno privato;
- un fabbricato ad ovest distribuito su due livelli: al piano terra una sala ricevimenti/polivalente e al piano seminterrato un centro benessere con piscina coperta e spa.

Il complesso agriturismo è circondato da percorsi esterni alberati ed aree pergolate di collegamento tra gli edifici. Percorrendo la strada d'accesso si costeggia il campo da golf a 9 buche, che si estende nell'area sud-est del complesso.

Oltre agli edifici descritti sull'area insistono:

- capanni in legno per il rimessaggio della legna e degli attrezzi agricoli di modeste dimensioni non costituenti beni censibili;
- un piccolo manufatto a rimessa insistente su particella 747 (già p.lla 672 parte) al Catasto terreni;
- una tettoia sul campo da golf insistente su p.lla 772 (già 219 parte);
- un locale tecnico seminterrato adiacente al fabbricato della spa (p.lla 670).

I corpi di fabbrica relativi al casale principale e gli annessi derivano dalla completa ristrutturazione di fabbricati rurali di cui conservano l'originaria struttura a muratura portante, mantenendo l'aspetto tipico dell'edilizia rurale della zona.

Il Complesso immobiliare si sviluppa per una superficie lorda complessiva di circa 2.300 mq insistenti su un lotto di circa 12,380 ettari.

La proprietà A è individuata con i seguenti identificativi catastali, aggiornati al 24.10.2023 dopo la regolarizzazione catastale effettuata dal nominato perito (studio de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.) della Procedura:

<b>PROPRIETA' A – TERRENI</b>						
	<b>19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale</b>			<b>30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale</b>		
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>
106	47	SEMINATIVO	2.920 mq	47	SEMINATIVO	2.920 mq
	54	BOSCO ALTO	15.850 mq	54	BOSCO ALTO	15.850 mq
	56	SEMINATIVO	8.030 mq	56	SEMINATIVO	8.030 mq
	57	SEMINATIVO	7.740 mq	57	SEMINATIVO	7.740 mq
	58	SEMIN. ARBOR.	13.550 mq	58	SEMIN. ARBOR.	13.550 mq
	60	SEMINATIVO	7.440 mq	60	SEMINATIVO	7.440 mq
	94	ENTE URBANO	4.680 mq	94	Ente Urbano	4.680 mq
	100	SEMIN. ARBOR.	320 mq	100	SEMIN. ARBOR.	320 mq

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

PROPRIETA' A – TERRENI						
	19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale			30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale		
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Particella	Qualità/Classe	Superficie
	101	SEMIN. ARBOR.	6.520 mq	101	SEMIN. ARBOR.	6.520 mq
	102	SEMIN. ARBOR.	9.330 mq	102	SEMIN. ARBOR.	9.330 mq
	103	SEMINATIVO	22.840 mq	103	SEMINATIVO	22.840 mq
	175	PASC. CESPUG.	5.590 mq	175	PASC. CESPUG.	5.590 mq
	210	SEMINATIVO	7.420 mq	210	SEMINATIVO	7.420 mq
	214	BOSCO ALTO	1.130 mq	214	BOSCO ALTO	1.130 mq
	215	BOSCO ALTO	140 mq	215	BOSCO ALTO	140 mq
	216	BOSCO ALTO	110 mq	216	BOSCO ALTO	110 mq
	219	SEMIN. ARBOR.	20.650 mq	772	ENTE URBANO	53 mq
				773	SEMIN. ARBOR.	20.597 mq
	669	SEMINATIVO	1.587 mq	669	SEMINATIVO	1.587 mq
	670	ENTE URBANO	1.941 mq	670	ENTE URBANO	1.941 mq
	671	SEMINATIVO	1.220 mq	671	SEMINATIVO	1.220 mq
	672	FU D'ACC	2.712 mq	747	ENTE URBANO	42 mq
775				FU D'ACCERT.	2670 mq	

PROPRIETA' A – FABBRICATI								
	19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale				30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale			
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Particella	Sub	Cat.	Consistenza
106	94	1	BCNC	-	94	1	BCNC	-
		2	D/2			2	D/2	
		3	C/2	71 mq		3	C/2	71 mq
		4	C/6	16 mq		5	C/2	8 mq
	747	1	C/6	40 mq	747	2	C/6	40 mq
	670	-	D/8	-	670	1	D/8	-
	-	-	-	-	772	-	C/6	52 mq

La proprietà A è costituita complessivamente da n. 23 particelle censite al Catasto Terreni per una complessiva superficie catastale di **Ha 12.37.20**, mentre i manufatti edilizi insistono unicamente su n. 5 particelle di terreno e sviluppano una superficie lorda di circa 2.300 mq.

Gli immobili sono attualmente censiti all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Comune di Città di Castello – Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' A				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
106	47	SEMINATIVO	2.920 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	54	BOSCO ALTO	15.850 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	56	SEMINATIVO	8.030 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	57	SEMINATIVO	7.740 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)
	58	SEMIN. ARBOR.	13.550 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' A				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
	60	SEMINATIVO	7.440 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)
	94	Ente Urbano	4.680 mq	Tipo Mappale del 22/01/2003 Pratica n. 18624 in atti dal 22/01/2003 (n. 385.1/2003) * <b>Modifica di consistenza della P.IIa 94 originariamente di 330 mq E.U. Fabbr. Rurale, con la Variazione del 2003 si è fusa con altre particelle. Soppresse le seguenti p.IIe: 95, 96, 97, 98, 217, 218.</b>
	100	SEMIN. ARBOR.	320 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	101	SEMIN. ARBOR.	6.520 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	102	SEMIN. ARBOR.	9.330 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	103	SEMINATIVO	22.840 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)
	175	PASC. CESPUG.	5.590 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 146618 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 870.1/2003)
	210	SEMINATIVO	7.420 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 146618 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 870.1/2003)
	214	BOSCO ALTO	1.130 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	215	BOSCO ALTO	140 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	216	BOSCO ALTO	110 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	772	Ente Urbano	53 mq	Tipo Mappale del 18/05/2023 Pratica n. PG0051363 in atti dal 18/05/2023 presentato il 18/05/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.51363.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti la Tettoia sulla p.IIa 772 ricadente nel terreno p.IIa 773 (già p.IIa 219 soppressa).</b>
	773	SEMIN. ARBOR.	20.597 mq	FRAZIONAMENTO del 19/12/2005 Pratica n. PG0272379 in atti dal 19/12/2005 (n. 272379.1/2005) * <b>la Variazione ha soppresso la p.IIa 91 generando le p.IIe 669-670 e 671</b>
	669	SEMINATIVO	1.587 mq	Tipo Mappale del 18/05/2023 Pratica n. PG0051363 in atti dal 18/05/2023 presentato il 18/05/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.51363.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti il locale tecnico interrato insistente sulla p.IIa 670</b>
	670	Ente Urbano	1.941 mq	FRAZIONAMENTO del 19/12/2005 Pratica n. PG0272379 in atti dal 19/12/2005 (n. 272379.1/2005) * <b>la Variazione ha soppresso la p.IIa 91 generando le p.IIe 669-670 e 671</b>
	671	SEMINATIVO	1.220 mq	Tipo Mappale del 18/05/2023 Pratica n. PG0051363 in atti dal 18/05/2023 presentato il 18/05/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 51363.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti La Rimessa insistente sulla p.IIa 747 ricadente nel terreno p.IIa 775 (già p.IIa 672)</b>
106	747	Ente Urbano	42 mq	
106	775	FU D'ACC	2.670 mq	

A seguito delle attività di regolarizzazione catastale espletate nel 2023 l'estratto di mappa dei terreni risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per le attività di regolarizzazione catastale sono stati depositati i Tipi Mappali per regolarizzazione delle particelle: nn. 672 (p.IIe 747 e 775) – 219 (p.IIe 772 e 773) - 670.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' A								
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
106	94	1	BCNC	-	-	-	T	VAR. TOPONOMASTICA del 12/04/2005 Pratica n. PG0082214 in atti dal 12/04/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5263.1/2005)
106	94	2	D/2	-	-	11.915,00	S1-T-1-2	VARIAZIONE del 12/10/2023 Pratica n. PG0101701 in atti dal 13/10/2023 RETTIFICA DOCFA P. 91081DEL 14.9.23 (n. 101701.1/2023)
106	94	3	C/2	71 mq	146 mq	66,00	T-1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
106	94	5	C/2	8 mq	11 mq	7,44	T	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/09/2023 Pratica n. PG0091085 in atti dal 15/09/2023 VARIAZIONE DELLA DEST. DA C/6 A C/2 (n. 91085.1/2023)
106	747	2	C/6	40 mq	41 mq	90,90	-	VARIAZIONE del 12/09/2023 Pratica n. PG0090420 in atti dal 13/09/2023 ART.19, CO. 10 DL 78/2010 (n. 90420.1/2023)

CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' A								
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
106	670	1	D/8	-	-	12.418,40	S1-T-1-2	VARIAZIONE del 14/09/2023 Pratica n. PG0091111 in atti dal 14/09/2023 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VAR. DI TOPONOMASTICA (n. 91111.1/2023)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti non risultano incongruenze; ed infatti, a seguito delle attività di regolarizzazione espletate lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

Per quanto riguarda i titoli urbanistico-edilizi, nonché per ogni altra informazioni quivi non riportata, si rimanda espressamente alla perizia redatta da de Marinis, de Pinedo & Partners Srl in data 8.11.2023, da intendersi qui integralmente trascritta.

Si dà atto che il complesso immobiliare è stato oggetto di valutazione da parte della Patrigest Spa (doc. 2) su istanza della Proponente e da Bernoni Grant Thornton (doc. 3) su incarico dei Commissari Giudiziali.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Con riferimento alle vicende che hanno interessato gli immobili in questione quali componenti di un'azienda, si rappresenta che:

- GIMI s.r.l., ora Immobiliare s.r.l. in liquidazione, ha concesso in locazione parte della propria azienda, comprensiva degli immobili di cui trattasi, alla società Top Quality Group S.r.l. per un periodo di 4 anni, a partire dal 1° aprile 2016 fino al 31.3.2020, rinnovatosi per altri 4 anni e quindi dal 1° aprile 2020 e sino al 31.03.2024.
- Il canone annuo è stato pattuito in € 60.000,00 per i primi 2 anni e in € 72.000,00 per gli anni successivi.
- Detto contratto di locazione è stato risolto ed attualmente l'immobile è nella disponibilità della procedura, in custodia della proprietà.
- Le autorizzazioni amministrative in forza delle quali è stata esercitata l'azienda non sono più attive, salvo nuova richiesta con autonomo *iter* amministrativo.

“Fattoria Caldeese”, intesa come struttura ricettiva e pertanto comprensiva dei terreni adibiti a maneggio di cui al successivo Lotto n. 2) risulta interessata dai seguenti gravami/trascrizioni pregiudizievoli, in relazione alla cui attuale sussistenza è stata richiesta apposita certificazione notarile relativa al ventennio:

1) trascrizione fondo patrimoniale in data 19 maggio 1989 al n.6899 Reg. Part. a favore e contro i Signori Checcaglini Angiolo e Mercati Maria Grazia (gravante sulle particelle 130, 133, 134, 135 e 168 del Foglio 106);

2) trascrizione fondo patrimoniale in data 9 dicembre 1992 al n.18299 Reg. Part. a favore e contro i Signori Checcaglini Angiolo e Mercati Maria Grazia (gravante sulle particelle 169, 170, 171 e 172 del Foglio 106 e particelle 8 e 11 del Foglio 127);

Le superiori trascrizioni di fondo patrimoniale, di cui ai nn. 1 e 2, sono inopponibili al futuro aggiudicatario, in quanto il vincolo del fondo patrimoniale è già cessato su entrambi gli immobili per effetto della vendita degli stessi, effettuata dai titolari del fondo patrimoniale sopra indicati, successivamente alla costituzione del vincolo, che ha determinato *ipso iure* la cessazione immediata del vincolo medesimo (Cass. 21385/2018).

3) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il dì 11 marzo 1999 al n.1212 Reg. Part. a favore di Rolo Banca 1473 S.p.A. (gravante sulle particelle 130, 133 ,134, 135, 168, 169, 170, 171 e 172 del Foglio 106 e particelle 8 e 11 del Foglio 127); **estinta per mancata rinnovazione entro il termine ventennale di legge;**

4) trascrizione di locazione ultranovennale eseguita in data 29 marzo 2001 al n. 4977 di

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

formalità a favore di C.M.C. S.p.A. e contro GI.MI. S.r.l., giusto atto recante locazione ultranovennale a rogito del notaio Clara Calè di Città di Castello in data 28 marzo 2001 rep. n. 85246 sull'immobile censito al Catasto Terreni di Città di Castello al foglio 106, part. 94, fabbricato rurale;

trattasi di formalità meramente cartolare, atteso che le due suddette società sono confluite, per diverse vicende giuridiche che le hanno nel tempo interessate, nell'attuale proponente Immobiliare S.r.l. e dunque – a tacer d'altro – il rapporto si è estinto per confusione ex art. 1253 c.c.

5) trascrizione di cessione di fitti eseguita in data 30 luglio 2001 al n. 11666 di formalità a favore di Centrobanca Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A. e contro GI.MI. S.r.l., giusta atto a rogito del notaio Clara Calè di Città di Castello in data 20 giugno 2001 rep. n. 85694 sull'immobile censito al Catasto Terreni di Città di Castello al foglio 106, part. 94, fabbricato rurale;

trattasi di cessione afferente ad obbligazioni ormai scadute in favore della suddetta Centrobanca e, soprattutto, anche in tal caso le società locatrice e conduttrice sono confluite nell'attuale proponente Immobiliare Srl e dunque – a tacer d'altro – il rapporto si è estinto per confusione ex art. 1253 c.c.

6) trascrizione di cessione di fitti eseguita in data 21 dicembre 2004 al n. 24470 di formalità a favore di Centrobanca Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A. e contro GI.MI. S.r.l., giusta atto recante cessione di fitti a rogito del notaio Marco Fanfani di Città di Castello in data 14 dicembre 2004 rep. n. 12027 sull'immobile censito al Catasto Terreni di Città di Castello al foglio 106, part. 94, fabbricato rurale;

trattasi di cessione afferente ad obbligazioni ormai scadute in favore della suddetta Centrobanca e, soprattutto, anche in tal caso le società locatrice e conduttrice sono confluite nell'attuale proponente Immobiliare Srl e dunque – a tacer d'altro – il rapporto si è estinto per confusione ex art. 1253 c.c.

Le superiori trascrizioni di cui ai punti 4-5-6, pertanto, sebbene non cancellabili a seguito del trasferimento dell'immobile in seno alla presente Procedura Concorsuale, rimangono del tutto inopponibili per l'aggiudicatario, afferendo a rapporti giuridici ormai estinti.

7) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 18 ottobre 2002 al n.5654 Reg. Part. a favore di Unicredit Banca S.p.A. (gravante sulle particelle 130, 133,134, 135, 168, 169, 170, 171 e 172 del Foglio 106 e particelle 8 e 11 del Foglio 127); **detta ipoteca è stata oggetto di rinnovazione in data 21.09.2022 al n. 3884 di formalità.**

8) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 22 giugno 2001 al n.2543 Reg. Part. a favore di Centrobanca Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A. (gravante sulle particelle 47, 54, 56, 57, 60, 91, 93, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 122, 123, 124, 132, 136, 160, 161, 166, 167,

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

173, 174, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 94 sub 1 e 94 sub 2 del Foglio 106); **estinta per mancata rinnovazione entro il termine ventennale di legge;**

9) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 21 dicembre 2004 al n.10202 Reg. Part. a favore di Centrobanca Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A. (gravante sulle particelle 47, 54, 56, 57, 60, 91, 93, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 122, 124, 132, 136, 160, 161, 166, 167, 173, 174, 214, 215, 216, 219, 220, 221 e 658 del Foglio 106);

10) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 10 febbraio 2006 al n.1238 Reg. Part. a favore di Banca di Anghiari e Stia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa (gravante sulla particella 670 del Foglio 106 Catasto Fabbricati e particella 670 del Foglio 106 Catasto Terreni);

11) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 28 dicembre 2006 al n.10130 Reg. Part. a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. (gravante sulle particelle 670, 94 sub 2, 94 sub 3, 94 sub 4 e 657 del Foglio 106 Catasto Fabbricati e particelle 670, 94, 657, 47, 54, 56, 57, 60, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 122, 124, 136, 173, 174, 214, 215, 216, 219, 220, 221, 658, 659, 671 e 672 del Foglio 106 Catasto Terreni);

12) pignoramento immobiliare trascritto a Perugia in data 22 maggio 2015 al n.8120 Reg. Part., a favore della Società Tanzanite S.r.l. con sede in Roma (gravante sulle particelle 94 sub 2, 94 sub 3, 94 sub 4 del Foglio 106);

13) pignoramento immobiliare trascritto a Perugia in data 22 febbraio 2017 al n.3161 Reg. Part., a favore della Bank Of America Merrill Lynch International Limited (gravante sulle particelle 657, 94 sub 2, 94 sub 3, 94 sub 4 del Foglio 106 Catasto Fabbricati e particelle 47, 54, 56, 57, 60, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 122, 124, 132, 136, 160, 161, 166, 167, 173, 174, 214, 215, 216, 219, 220, 221, 658, 669, 670, 671, 672 e 673 del Foglio 106 Catasto Terreni);

14) ipoteca legale iscritta a Perugia in data 6 ottobre 2017 al n.3901 Reg. Part., a favore della Agenzia delle Entrate - Riscossione - Roma (gravante sulla particella 746 sub 1 del Foglio 106);

15) pignoramento immobiliare trascritto a Perugia in data 24 ottobre 2017 al n.18699 Reg. Part., a favore della Unicredit S.p.A. (gravante sulle particelle 130, 133, 134, 135, 168, 169, 170, 171 e 172 del Foglio 106 e particelle 8 e 11 del Foglio 127);

16) domanda di ammissione a concordato preventivo trascritta a Perugia in data 14 maggio 2019 al n. 8461 Reg. Part., a favore di "Massa del Concordato Preventivo della Immobiliare S.r.l. in Liquidazione" (gravante su tutti i beni oggetto di cessione ai creditori in seno alla presente procedura di concordato preventivo).

Si ribadisce che le suddette trascrizioni di fondo patrimoniale non sono opponibili ai futuri

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

acquirenti dell'immobile, sebbene non cancellabili, e che le altre formalità pregiudizievoli suindicate saranno oggetto di cancellazione da parte della Procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

Per le formalità pregiudizievoli sopra elencate, che rientrano tra quelle suscettibili di cancellazione in conseguenza della vendita forzata, il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 l.f. successivamente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

Il compendio sopra descritto, costituente il lotto n. 1, sarà posto in vendita al prezzo base d'asta di € 10.273.000,00 (euro diecimilioniduecentosettantatremila/00)

Contestualmente sarà posto in vendita anche il Lotto 2, meglio descritto nel prosieguo, al prezzo base d'asta di € 356.000,00 (euro trecentocinquantaseimila/00).

Il tutto, per un prezzo base d'asta di complessivi € 10.629.000,00.

Qualora la prima asta riguardante il Lotto 1 andasse deserta, saranno disposti progressivi ribassi del 20% segnalando che dopo n. 2 ribassi del 20% l'uno (prezzi base rispettivamente di € 8.218.400,00 e € 6.574.720,00) e, dopo la terza asta deserta, qualora dovesse essere formalizzata un'offerta di importo non inferiore alla stima effettuata da Bernoni Grant Thornton - pari ad € 4.447.000,00 (valore complessivamente attribuito al Lotto 1 ed al Lotto 2, meglio descritti nel prosieguo) per entrambi i lotti nn. 1 e 2 che, in tal caso, sarebbero venduti congiuntamente - si procederà direttamente a ricercare eventuali offerte migliorative rispetto a quest'ultima e, in mancanza, sarà disposta l'aggiudicazione a favore dell'offerente.

Per il caso in cui il lotto n. 2 sia stato venduto entro i primi tre esperimenti di vendita, l'eventuale offerta di acquisto, da valutarsi dopo la terza asta deserta, dovrà essere formalizzata per il solo lotto n. 1, per un importo non inferiore alla stima effettuata da Bernoni Grant Thornton limitatamente a tale lotto n. 1, ossia € 4.091.000,00.

Le modalità della vendita sono quelle descritte nell'allegato A).

**Lotto n. 2) Centro Ippico sito in località Caldese**

La proprietà B, di cui al presente lotto 2, è ubicata in località Caldese – comune di Città di Castello – con accesso su lato opposto alla strada provinciale SP 102, rispetto all'accesso a Fattoria Caldese (proprietà A).

Comprende terreni, ricadenti nel foglio catastale 106 e nel foglio catastale n. 127, per un'estensione complessiva di circa 12 ettari (11,930 ha), su cui insiste un centro di equitazione.

Il centro di equitazione, con viabilità interna sia pedonale che carrabile, ospita: maneggio, n.44 box per ricovero cavalli, letamaia, zone adibite a fienili, paddocks, percorsi attrezzati, aree di servizio e

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

un'area destinata a parcheggio pubblico a servizio anche della struttura ricettiva, adiacente alla strada SP 102.

Ricompresi nella proprietà identificata con la lettera B vi sono inoltre n.2 terreni agricoli censiti al foglio 127, particelle 8 e 11, per una superficie complessiva di 7.300 mq circa, confinante con il foglio 106, particella 174.

La proprietà B è individuata con i seguenti identificativi catastali:

<b>PROPRIETA' B – TERRENI</b>						
	<b>19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale</b>			<b>30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale</b>		
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>
106	110	SEMIN. ARBOR.	17.420 mq*	744	Ente Urbano	17.420 mq
	111	PASCOLO ARB.	640 mq	111	PASCOLO ARB.	640 mq
	122	PASCOLO ARB.	260 mq	122	PASCOLO ARB.	260 mq
	124	SEMINATIVO	1.640 mq	777	Ente Urbano	1.640 mq
	130	BOSCO ALTO	320 mq	130	BOSCO ALTO	320 mq
	132	PASCOLO ARB.	1.740 mq	132	PASCOLO ARB.	1.740 mq
	133	SEMIN. ARBOR.	840 mq *	745	Ente Urbano	840 mq
	134	FABB. RURALE	335 mq	771	Ente Urbano	730 mq
		PASCOLO	395 mq			
	135	PASCOLO	410 mq	135	PASCOLO	410 mq
	136	SEMINATIVO	12.130 mq	136	SEMINATIVO	12.130 mq
	160	BOSCO ALTO	12.230 mq	160	BOSCO ALTO	12.230 mq
	161	SEMIN. ARBOR.	2.790 mq	161	SEMIN. ARBOR.	2.790 mq
	166	SEMINATIVO	8.210 mq	166	SEMINATIVO	8.210 mq
	167	PASC. CESPUG.	970 mq	167	PASC. CESPUG.	970 mq
	168	PASC.ARB	1.950 mq	168	PASC.ARB	1.950 mq
	169	SEMIN. ARBOR.	5.520 mq	169	SEMIN. ARBOR.	5.520 mq
	170	PASC. ARB.	1.320 mq	170	PASC. ARB.	1.320 mq
	171	SEMINATIVO	1.450 mq	171	SEMINATIVO	1.450 mq
	172	SEMINATIVO	2.290 mq	172	SEMINATIVO	2.290 mq
	173	SEMINATIVO	11.250 mq	173	SEMINATIVO	11.250 mq
174	BOSCO CEDUO	19.170 mq	174	BOSCO CEDUO	19.170 mq	
220	SEMINATIVO	4.380 mq	220	SEMINATIVO	4.380 mq	
221	PASCOLO ARB.	260 mq	221	PASCOLO ARB.	260 mq	
657	Ente Urbano	3.890 mq	746	Ente Urbano	5.990 mq	
658	F.U. D'ACC.	2.100 mq				
127	8	SEMINATIVO	5.110 mq	8	SEMINATIVO	5.110 mq
	11	SEMINATIVO	2.190 mq	11	SEMINATIVO	2.190 mq

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

PROPRIETA' B – FABBRICATI									
	19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale				30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale				
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	
106	744	1	D/6	-	744	2	D/6	-	
	745	1	D/6	-	745	2	D/6	-	
						3	BCNC	-	
						4	A/4	60 mq	
	746	1	D/6	-	746	2	D/6	-	
	657	-	D/6	-					
	134	-	FU D'ACC	-	-	771	1	F/2	-
							2	F/2	-
							3	BCNC	-
	-	-	-	-	-	777	-	D/6	-

La proprietà B – centro ippico - è costituita complessivamente da n.26 (ventisei) particelle catastali al Catasto Terreni per una complessiva superficie catastale di **Ha 12.12.10**, (circa 12 ettari) e risulta attualmente censita all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Comune di Città di Castello – Catasto Terreni con i seguenti identificativi, a seguito delle variazioni e/o regolarizzazioni catastali effettuate dal perito della procedura:

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' B1				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
106	744	Ente Urbano	17.420 mq	Tipo Mappale del 19/05/2023 Pratica n. PG0051481 in atti dal 19/05/2023 presentato il 19/05/2023 (n. 51481.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 774 ( già p.lla 110 soppressa).</b>
	111	PASCOLO ARB.	640 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	122	PASCOLO ARB.	260 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	777	Ente Urbano	1.640 mq	Tipo Mappale del 19/05/2023 Pratica n. PG0051481 in atti dal 19/05/2023 presentato il 19/05/2023 (n. 51481.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 777 ( già p.lla 124 soppressa).</b>
	130	BOSCO ALTO	320 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1999 in atti dal 16/03/1999 (n. 1952.1/1999)
	132	PASCOLO ARB.	1.740 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	745	Ente Urbano	840 mq	Tipo Mappale del 19/05/2023 Pratica n. PG0051481 in atti dal 19/05/2023 presentato il 19/05/2023 (n.51481.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 745 ( già p.lla 133 soppressa).</b>
	771	Ente Urbano	730 mq	Tipo Mappale del 10/03/2023 Pratica n. PG0025085 in atti dal 10/03/2023 presentato il 10/03/2023 (n. 25085.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 771 ( già p.lla 134 soppressa).</b>
	135	PASCOLO	410 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1999 in atti dal 16/03/1999 (n. 1952.1/1999)
	136	SEMINATIVO	12.130 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	160	BOSCO ALTO	12.230 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	161	SEMIN. ARBOR.	2.790 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	166	SEMINATIVO	8.210 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' B1				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
	167	PASC. CESPUG.	970 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	168	PASC.ARB	1.950 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1999 in atti dal 16/03/1999 (n. 1952.1/1999)
	169	SEMIN. ARBOR.	5.520 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
	170	PASC. ARB.	1.320 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
	171	SEMINATIVO	1.450 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
	172	SEMINATIVO	2.290 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
	173	SEMINATIVO	11.250 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	174	BOSCO CEDUO	19.170 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	220	SEMINATIVO	4.380 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)
	221	PASCOLO ARB.	260 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	746	Ente Urbano	5.990 mq	Tipo Mappale del 19/05/2023 Pratica n. PG0051481 in atti dal 19/05/2023 presentato il 19/05/2023 (n.51481.1/2023)* <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 746 ( già p.lle 658 e 657 sopresse per fusione).</b>

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' B2				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
127	8	SEMINATIVO	5.110 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
	11	SEMINATIVO	2.190 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa in atti non emergono difformità sulle particelle di terreno costituenti il lotto B.

A seguito delle attività di regolarizzazione catastale espletate nel 2023 l'estratto di mappa dei terreni risulta conforme allo stato dei luoghi.

Quanto ai sotto elencati fabbricati gli stessi sono censiti al Catasto Fabbricati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio con i seguenti identificativi:

CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' B								
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
106	744	2	D/6	-	-	1.610,58	T	VARIAZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092642 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19, CO.10 DL 78/2010 (n. 92642.1/2023)
	745	2	D/6	-	-	4.017,20	T	VARIAZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092643 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' B								
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
								ART.19, CO.10 D.L. 78/2010 (n. 92643.1/2023)
		3	BCNC	-	-	-	T	VARIAZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092643 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19, CO.10 D.L. 78/2010 (n. 92643.1/2023)
		4	A/4	3,5 vani	60 mq	94,00	T	VARIAZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092643 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19, CO.10 D.L. 78/2010 (n. 92643.1/2023)
	746	2	D/6	-	-	9.571,20	-	VARIAZIONE del 20/09/2023 Pratica n. PG0093363 in atti dal 21/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19 CO.10 D.L. 78/2010 - FUSIONE (n. 93363.1/2023)

CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' B								
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
106	771	1	F/2	-	-	-	T-1	COSTITUZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092705 in atti dal 19/09/2023 COSTITUZIONE (n. 92705.1/2023)
		2	F/2	-	-	-	T	COSTITUZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092705 in atti dal 19/09/2023 COSTITUZIONE (n. 92705.1/2023)
		3	-	-	-	-	T	COSTITUZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092705 in atti dal 19/09/2023 COSTITUZIONE (n. 92705.1/2023)
	777	-	D/6	-	-	807,80	T	COSTITUZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092645 in atti dal 19/09/2023 COSTITUZIONE (n. 92645.1/2023)

Dal confronto tra stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti non risultano incongruenze.

A seguito delle attività di regolarizzazione espletate per la Proprietà B – Maneggio, lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Per quanto riguarda i titoli urbanistico-edilizi, nonché per ogni altra informazioni quivi non riportata, si rimanda espressamente alla perizia redatta dallo studio de Marinis, de Pinedo & Partners Srl in data 8.11.2023 (cfr. doc. 1), da intendersi qui integralmente trascritta.

Si dà atto, infine, che è stata accolta, recentemente, una proposta di locazione dei terreni situati nel comune di Città di Castello (PG) in Voc. Caldese – Fraz. Lerchi, per il canone annuo di € 9.840,00 (dodicimila/00) e per la durata di anni 1 (uno), a partire dal 18.09.24 con scadenza al 18.09.25, rinnovabile di anno in anno per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata a/r o PEC, almeno tre mesi prima della scadenza.

Detta locazione non avrà concrete ripercussioni pratiche sul futuro aggiudicatario, attesa la durata annuale della locazione temporanea e transitoria e avendo le parti convenuto che, in caso di vendita dell'asset immobiliare nell'ambito della procedura concorsuale, la Locatrice possa recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone avviso mediante raccomandata A.R. o PEC con un preavviso di almeno 3 mesi.

Per la descrizione del bene si rimanda alla perizia redatta dalla Patrigest S.p.A. (cfr. doc. 2), a quella redatta dalla Bernoni Grant Thornton (cfr. doc. 3) e all'elaborato dello Studio de Marinis De Pinedo & Partners s.r.l..

Nel Piano di concordato la società, in ragione della valorizzazione *dell'asset* contenuta nella perizia di stima redatta dalla Patrigest, ha previsto di incassare la somma di € 356.000,00 dalla vendita del terreno (centro equestre) in questione.

A tal riguardo si segnala che è agli atti della procedura la manifestazione di interesse non vincolante avanzata da Tecno 2 s.a.s. di Ponti Giuseppe e Bianconi Mirella del 20.05.2021 al prezzo di € 356.000,00 (**doc. 4**).

Il lotto in questione sarà posto in vendita al valore d'asta di € 356.000,00.

Nell'integrazione al programma di liquidazione, per il Lotto 2 è stato stabilito il medesimo meccanismo d'asta individuato per il Lotto 1 (in caso di prima asta deserta saranno disposti progressivi ribassi del 20%) ed in particolare si è ritenuto di prevedere che, qualora la prima asta riguardante il lotto n. 2 andasse deserta, saranno disposti n. 2 ribassi del 20% l'uno (prezzi base rispettivamente di € 284.800,00 ed € 227.840,00) e, dopo la terza asta deserta, qualora dovesse essere del pari rimasto invenduto il lotto n. 1 e dovesse essere formalizzata un'offerta di importo non inferiore alla stima effettuata da Bernoni Grant Thornton, pari a complessivi € 4.447.000,00 (valore complessivamente attribuito al Lotto 1 ed al Lotto 2, meglio descritti nel prosieguo) per entrambi i lotti nn. 1 e 2 che, in tal caso, sarebbero venduti congiuntamente - si procederà direttamente a ricercare eventuali offerte migliorative rispetto a quest'ultima e, in mancanza, sarà disposta l'aggiudicazione a favore dell'offerente.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Le modalità della vendita sono quelle descritte nell'allegato A).

**Lotto n. 3) Terreno sito in località Polvano**

La proprietà C, di cui al presente lotto n. 3, è rappresentata da un'area di terreno ad uso agricolo, situata nel Comune di Città di Castello, località Palazzo di Carlo, vocabolo Polvano - zona limitrofa al fiume Tevere. I terreni hanno una giacitura pianeggiante. La destinazione dei terreni è agricola con differenti classi di coltura, per lo più seminativo irriguo e fasce boschive di natura ripariale. Si sviluppa per una superficie complessiva di circa 8 ettari (7,880 ha) su cui insiste uno invaso idrico e un piccolo manufatto ad uso "punto di consegna acqua per uso irriguo".

Il terreno è raggiungibile da una strada sterrata che si diparte da via Cortonese e, per la sua descrizione e stima, si rimanda alla perizia redatta dal dott. agr. Riccardo Trabalza (**doc. 5**).

Si segnala che i terreni di cui trattasi sono stati oggetto di un contratto di affitto sottoscritto con la sig.ra Eleonora Bianconi, al canone di € 1.000,00 annui, il quale è scaduto il 10.11.2022 e non è stato rinnovato, sicché i terreni in questione si trovano, attualmente, nella disponibilità della proponente.

Detti terreni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Perugia come segue:

<b>PROPRIETA' C – TERRENI</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>
197	34	SEMIN. IRRIG.	1.670 mq
	35	SEMIN. IRRIG.	2.330 mq
	36	SEMIN. IRRIG.	2.470 mq
	37	SEMIN. ARBOR.	8.880 mq
	38	SEMIN. IRRIG.	10.615 mq
		SEMIN. ARBOR.	1.415 mq
	39	PASCOLO	1.101 mq
		PASCOLO ARB.	2.149 mq
	41	PASCOLO ARB.	525 mq
		BOSCO ALTO	255 mq
	83	SEMINATIVO	4.420 mq
	84	PASCOLO ARB.	527 mq
		BOSCO ALTO	163 mq
	85	SEMINATIVO	2.490 mq
	86	PASCOLO ARB.	3.310 mq
		SEMIN. ARBOR.	10.950 mq
	87	PASCOLO ARB.	2.605 mq
BOSCO ALTO		345 mq	
197	SEMINATIVO	7.940 mq	

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

PROPRIETA' C – TERRENI			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie
	202	SEMIN. IRRIG.	1.711 mq
		SEMINATIVO	389 mq
	238	SEMIN. ARBOR.	4.220 mq
	259	PASCOLO ARB.	292 mq
		BOSCO ALTO	288 mq
	262	SEMIN. IRRIG.	1.340 mq
	280	SEMIN. ARBOR.	1.000 mq
	927	SEMIN. IRRIG.	3.335 mq
		SEMINATIVO	1.348 mq
	929	SEMIN. IRRIG.	409 mq
		SEMINATIVO	251 mq
	930	SEMIN. IRRIG.	20 mq

A seguito delle variazioni e/o regolarizzazioni apportate dall'esperto nominato dalla Procedura – giusta perizia redatta dallo studio de Marinis, de Pinedo & Partners Srl in data 8.11.2023 (cfr. doc. 1) - la proprietà immobiliare in oggetto è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Comune di Città di Castello – Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' C				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
197	34	SEMIN. IRRIG.	1.670 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0131510 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 131510.1/2021)
	35	SEMIN. IRRIG.	2.330 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0121714 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 121714.1/2021)
	36	SEMIN. IRRIG.	2.470 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0128481 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 128481.1/2021)
	37	SEMIN. ARBOR.	8.880 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	38	SEMIN. IRRIG.	10.615 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0130497 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 130497.1/2021)
		SEMIN. ARBOR.	1.415 mq	
	39	PASCOLO	1.101 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359797 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13793.1/2012)
		PASCOLO ARB.	2.149 mq	
	41	PASCOLO ARB.	525 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359798 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13794.1/2012)
		BOSCO ALTO	255 mq	
	83	SEMINATIVO	4.420 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	84	PASCOLO ARB.	527 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359799 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13795.1/2012)
		BOSCO ALTO	163 mq	
	85	SEMINATIVO	2.490 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	86	PASCOLO ARB.	3.310 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359800 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13796.1/2012)
		SEMIN. ARBOR.	10.950 mq	
87	PASCOLO ARB.	2.605 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359801 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13797.1/2012)	
	BOSCO ALTO	345 mq		
197	SEMINATIVO	7.940 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
202	SEMIN. IRRIG.	1.711 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0127651 in	

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' C				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
		SEMINATIVO	389 mq	atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 127651.1/2021)
	238	SEMIN. ARBOR.	4.220 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	259	PASCOLO ARB.	292 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359802 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13798.1/2012)
		BOSCO ALTO	288 mq	
	262	SEMIN. IRRIG.	1.340 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0127042 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 127042.1/2021)
	280	SEMIN. ARBOR.	1.000 mq	FRAZIONAMENTO del 02/09/1971 in atti dal 10/01/1980 (n. 6279)
	927	SEMIN. IRRIG.	3.335 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0123473 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 123473.1/2021)
		SEMINATIVO	1.348 mq	
	929	SEMIN. IRRIG.	409 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0130917 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 130917.1/2021)
		SEMINATIVO	251 mq	
	930	SEMIN. IRRIG.	20 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0119198 in atti dal 15/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 119198.1/2021)

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa non emergono difformità.

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche, nonché per ogni altra informazioni quivi non riportata, si rimanda espressamente alla perizia redatta da de Marinis, de Pinedo & Partners Srl in data 8.11.2023, da intendersi qui integralmente trascritta.

Nel Piano di concordato la società, in ragione di offerta irrevocabile di acquisto ha previsto di incassare la somma di € 121.800,00 dalla vendita del terreno in questione alla Tecnobrevetti s.n.c. di Ponti Giuseppe & C. (successivamente fusa per incorporazione nella CMC S.p.A.), i cui obblighi contrattuali, nell'ambito di un riassetto societario, sono stati assunti dalla Tecno 2 s.a.s. di Ponti Giuseppe e Bianconi Mirella (**doc. 6.1.**).

Con dichiarazione in data 15.05.2024 (**doc. 6.2.**) la TECNO 2 S.a.s. di Giuseppe Ponti e Mirella Bianconi & C. ha confermato l'impegno – sino al 31.12.2025 - ad acquistare per sé o per ente che si è riservata di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita - i Terreni agricoli siti in Comune di Città di Castello (Perugia), Località Polvano, di cui sopra, al prezzo complessivo di € 121.800,00 (centoventunomilaottocento/00).

Nella integrazione al programma di liquidazione è stato proposto di sottoporre a procedura competitiva la predetta offerta *ex art.107*, 1° comma l.f., come richiamato dall'art. 182, 5° comma l.f., al fine di reperire eventuali offerte migliorative. La ricerca di offerte migliorative sarà affidata alla Abilio S.p.A., all'uopo nominato come da integrazione al programma di liquidazione in atti, la quale porrà in vendita i terreni costituenti il Lotto n. 3) al prezzo base di € 121.800,00, con le

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

modalità descritte nell'allegato A), che costituisce parte integrante del presente Disciplinare di vendita.

Qualora al primo esperimento di vendita TECNO 2 s.a.s. di Ponti Giuseppe e Bianconi Mirella – che sarà invitata a partecipare alla vendita competitiva - non dovesse partecipare e non dovessero pervenire offerte di terzi, Tecno 2 s.a.s. di Ponti Giuseppe e Bianconi Mirella sarà invitata tempestivamente a confermare l'impegno irrevocabile all'acquisto del bene, dando comunicazione di conferma nel termine massimo di 10 giorni e sarà invitata ad effettuare il saldo prezzo (prezzo base d'asta, detratta la cauzione già versata) nel termine indicato nell'avviso di vendita.

Qualora, in vista del primo esperimento di vendita, dovesse pervenire una sola offerta, in mancanza di partecipazione alla gara da parte della TECNO 2 s.a.s. sebbene invitata a parteciparvi, l'aggiudicazione sarà disposta in favore dell'unico soggetto che ha formulato l'offerta di acquisto.

Qualora, in vista del primo esperimento di vendita, dovessero pervenire più offerte, in mancanza di partecipazione alla gara da parte della Tecno 2 s.a.s. sebbene invitata a parteciparvi, sarà indetta una gara tra gli offerenti, per la cui disciplina si rimanda all'Allegato A), che costituisce parte integrante del presente Disciplinare.

In caso di partecipazione alla gara da parte della Tecno 2 s.a.s. e di presenza di una o più offerte di importo uguale o maggiore del corrispettivo offerto dalla Tecno 2 s.a.s., sarà indetta una gara tra gli offerenti, per la cui disciplina si rimanda all'Allegato A), che costituisce parte integrante del presente Disciplinare.

**Lotto n. 4) Beni mobili strumentali già facenti parte dell'azienda "Borgo Celle"**

I beni mobili che costituivano l'arredamento della struttura ricettiva denominata "Borgo Celle" (già alienata nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 182/15 del Tribunale di Perugia), unitamente alle cucine industriali ed agli altri beni costituenti l'azienda a servizio della struttura recettizia sopra individuata di cui all'inventario e alla stima della Neprix S.r.l., oggi Abilio S.p.A., entrambi allegati quale **doc. 7**, saranno posti in vendita mediante procedura competitiva informale, come descritta nel Disciplinare di vendita allegato al presente Disciplinare, del quale costituisce parte integrante, sotto la lettera B).

I beni saranno posti in vendita al valore di € 26.835,00, conforme alla stima effettuata da Neprix S.r.l., oggi Abilio S.p.A.

In caso di aste deserte, saranno disposti ribassi progressivi del 10% l'uno fino all'aggiudicazione del lotto.

**Lotto n. 5) Partecipazione societaria in Nebiolo HT s.r.l.**

La Immobiliare s.r.l. ha offerto ai creditori anche il ricavato dalla vendita della partecipazione societaria detenuta nella **Nebiolo HT s.r.l.**, con sede in Assoro (EN), C.F. e P. IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Enna 11896940159, nella misura pari al **49% del capitale sociale**.

La partecipazione detenuta dalla società debitrice nella Nebiolo HT s.r.l. veniva stimata dal Dott. Capriotti, professionista incaricato dalla proponente, al valore di € 1.200.000,00 (**doc. 8**).

Il Piano contempla l'offerta irrevocabile d'acquisto di tale partecipazione da parte della Ponti Engineering s.c. a r.l. (**doc. 9**) (successivamente fusa per incorporazione nella CMC S.p.A.), i cui obblighi contrattuali, nell'ambito di un riassetto societario, sono stati assunti dalla Tecno 2 s.a.s. di Ponti Giuseppe e Bianconi Mirella (**doc. 10.1**), al valore pari al prezzo di € 1.200.000,00.

Tale proposta, qualificata come irrevocabile a condizione -verificatasi- che l'omologazione del concordato fosse avvenuta entro il 31.12.2020, è articolata nel pagamento di un deposito cauzionale di € 100.000,00, già effettuato a mani della società debitrice, e nel pagamento di tre rate semestrali di € 366.666,66 ciascuna, da pagarsi la prima contestualmente all'omologa e le altre a distanza di 6 mesi l'una dall'altra.

Con dichiarazione in data 15.05.2024 (**doc. 10.2**) la TECNO 2 S.a.s. di Giuseppe Ponti e Mirella Bianconi & C. ha confermato – sino al 31.12.2025 - l'impegno ad acquistare, per sé o per ente che si è riservata di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, il seguente cespite: quota rappresentante il 49% del capitale sociale della società NEBIOLO HT S.r.l. con sede in Assoro (EN), Strada Statale 192, Km 18, Fraz. Zona Industriale Dittaino, Capitale Sociale pari a Euro 800.000 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Enna, Codice Fiscale e Partita IVA 11896940159, numero di Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) EN-54691, di proprietà della Immobiliare S.r.l. in C.P., al prezzo complessivo di € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila) da versarsi con le modalità che saranno indicate dal Liquidatore.

Nella integrazione al programma di liquidazione, con riguardo alla cessione della partecipazione in commento, è stato previsto quanto segue: *“si ritiene opportuno affidare ad un professionista di (...) fiducia l'incarico di aggiornare e verificare la congruità della stima offerta dalla società debitrice e solo successivamente porre in vendita la partecipazione al prezzo di stima, tramite soggetto specializzato individuato come sopra, come da redigendo disciplinare di vendita. Tuttavia, per l'ipotesi in cui la stima confermasse che il valore della partecipazione corrisponde a quello indicato dal dott. Capriotti, entro un margine del 10% in aumento o in diminuzione, si propone di ricercare eventuali offerte migliorative dell'offerta formulata dalla Ponti Engineering s.r.l., sempre tramite il soggetto specializzato di cui sopra”*.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

La scrivente ha conferito incarico al dott. Paolo Malagrino di procedere ad una valutazione aggiornata della partecipazione societaria; il professionista ha attribuito alla quota di partecipazione pari al 49% del capitale sociale il valore di € 1.225.000,00 (**doc. 11**).

Dal momento che la stima aggiornata, redatta su incarico della procedura, ha confermato il valore indicato dal professionista incaricato dalla proponente (entro un margine del 10%), si procederà a sottoporre a procedura competitiva la predetta offerta *ex art.107*, 1° comma l.f., come richiamato dall'art. 182, 5° comma l.f., al fine di reperire eventuali offerte migliorative. La ricerca di offerte migliorative sarà affidata alla Abilio S.p.A., all'uopo nominato come da integrazione al programma di liquidazione in atti, la quale porrà in vendita la partecipazione costituente il Lotto n. 5) al prezzo base di € 1.200.000,00, con le modalità descritte nell'allegato C), che costituisce parte integrante del presente Disciplinare di vendita.

Qualora al primo esperimento Tecno 2 s.a.s. di Ponti Giuseppe e Bianconi Mirella – che sarà invitata a partecipare alla vendita competitiva - non dovesse partecipare e non dovessero pervenire offerte di terzi, Tecno 2 s.a.s. di Ponti Giuseppe e Bianconi Mirella sarà invitata tempestivamente a confermare l'impegno irrevocabile all'acquisto del bene, dando comunicazione di conferma nel termine massimo di 10 giorni e sarà invitata ad effettuare il saldo prezzo (prezzo base d'asta, detratta la cauzione già versata) nel termine indicato nell'avviso di vendita.

Qualora, in vista del primo esperimento di vendita, dovesse pervenire una sola offerta, in mancanza di partecipazione alla gara da parte della Tecno 2 s.a.s. sebbene invitata a parteciparvi, l'aggiudicazione sarà disposta in favore dell'unico soggetto che ha formulato l'offerta di acquisto.

Qualora, in vista del primo esperimento di vendita, dovessero pervenire più offerte, in mancanza di partecipazione alla gara da parte della Tecno 2 s.a.s. sebbene invitata a parteciparvi, sarà indetta una gara tra gli offerenti, per la cui disciplina si rimanda all'Allegato C), che costituisce parte integrante del presente Disciplinare.

In caso di partecipazione alla gara da parte della Tecno 2 s.a.s. e di presenza di una o più offerte di importo uguale o maggiore del corrispettivo offerto dalla Tecno 2 s.a.s., sarà indetta una gara tra gli offerenti, per la cui disciplina si rimanda all'Allegato C), che costituisce parte integrante del presente Disciplinare.

\*\*\*\*\*

Si rimanda dunque agli allegati Disciplinari di Vendita recanti le condizioni specifiche per la vendita dei diversi *asset* della società Immobiliare s.r.l. in liquidazione

All. A) Disciplinare di Vendita del Lotto 1), del Lotto 2 e del Lotto 3);

CONCORDATO PREVENTIVO N. 103/17  
IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

All. B) Disciplinare del Lotto 4);

All. C) Disciplinare del Lotto 5);

e si producono i seguenti documenti:

- 1) Report Due Diligence per la verifica di conformità catastale ed urbanistico edilizia dei beni immobili di proprietà della IMMOBILIARE S.r.l. in data 8.11.2023;
- 2) Rapporto di valutazione struttura ricettiva – maneggio – golf 9 buche in Città di Castello, Vocabolo Caldese, redatta da Patrigest SpA;
- 3) Relazione tecnica sulla valutazione della struttura ricettiva denominata “Fattoria Caldese”, situata nel comune di Città di Castello (PG), redatta da Bernoni Grant Thornton;
- 4) Manifestazione di interesse all’acquisto del Centro Equestre del 20.05.2021;
- 5) Stima terreni di Polvano a firma dott. Trabalza;
- 6.1) Offerta di acquisto dei terreni di Polvano;
- 6.2) Rinnovo impegno acquisto terreni di Polvano in data 15.05.2024;
- 7) Inventario e stima beni mobili presso Borgo Celle effettuati da Neprix Srl, oggi Abilio S.p.A.;
- 8) Perizia di stima del Dott. Capriotti;
- 9) Offerta di acquisto del capitale sociale della Nebiolo NH s.r.l. da Ponti Engineering Scarl in data 16.03.2018;
- 10.1) Offerta di acquisto della quota societaria di proprietà di Immobiliare nella Nebiolo NH s.r.l. da Tecno2 s.a.s. in data 14.03.2022;
- 10.2) Rinnovo offerta acquisto suddetta in data 15.05.2024;
- 11) Stima valore quota Nebiolo NH s.r.l. a firma del dott. Malagrino.

Roma, 26 novembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dr.ssa Maria Landolfi

*Maria Landolfi*