

TRIBUNALE DI PARMA

CONCORDATO PREVENTIVO
GRANELLI COSTRUZIONI S.R.L
C.P. 5/2016

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE IMMOBILIARE
DEL LOTTO DI TERRENO SITO
IN LOCALITA' SCIPIONE PONTE BOSELLI
NEL COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME (PARMA)

Il sottoscritto ing. Andrea Maggiorelli, con studio in via Cavour n.29 a Parma, è stato incaricato dal Liquidatore Giudiziale dott. Andrea Foschi nell'ambito della Procedura di Concordato Preventivo C.P. 5/2016 "Granelli Costruzioni S.r.l." - con sede in via Scipione Boffalora n. 82/A, frazione Scipione - di eseguire la Perizia Estimativa relativa al lotto di terreno **sito in località Scipione - Ponte Boselli** nel comune di Salsomaggiore Terme (PR), lungo la strada di provinciale S.P. 92, all'incrocio con la strada provinciale S.P. 57, di proprietà della società sopra indicata.

Oggetto della stima è un'area verde in origine destinata ad una piccola lottizzazione, poi non attuata; l'ambito risulta infatti allo stato suddiviso catastalmente in piccoli lotti, predisposti per una vendita frazionata. Era anche presente un piccolo fabbricato che è stato demolito a seguito del P.d.C. n.38 del 08/10/2010 relativo alle opere di demolizioni; al fine di regolarizzare lo stato urbanistico è stata depositata Comunicazione di Fine Lavori parziali in data 27/02/2026 relativamente a detta pratica.

Il terreno si presenta con forma rettangolare regolare, in parte pianeggiante ed in parte con l'andamento inclinato del pendio naturale.

I dati catastali di riferimento sono i seguenti: N.C.T. Comune di Salsomaggiore

Foglio 19 mappali n. 374, 375, 385, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 405

per una superficie catastale pari a circa **10024 mq.**



Figura 1: Vista fotografica ambito



Figura 2: Stralcio Mappa Catastale – Foglio 19

Si evidenzia che con deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 10.12.2024 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale, P.U.G., del Comune di Salsomaggiore, pertanto dalla data del 10.12.2024 è entrato in vigore, ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 46 della Legge Regionale n.24 del 21.12.2017 e ss.mm.ii. il regime di salvaguardia.

Per cui mentre nel R.U.E. approvato con delibera C.C. 01/07/2005 (pianificazione scaduta) il lotto rientrava nel "Territorio Rurale" ai sensi del R.U.E. vigente, come "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" e "Centri abitati minori" (art. 7.4.1) di cui parte "Tessuto residenziale a manutenzione e completamento" e parte "Aree soggette a POC" (quindi urbanizzabile), allo stato nel vigente strumento di pianificazione urbanistica P.U.G. 2024 l'ambito è in gran parte individuato come "**Territorio Rurale TR2 - Territorio ad elevato valore culturale ed ambientale**" disciplinato dall'art. 5.1.3 e solo per una piccola porzione (sedime interessato dai fabbricati ora demoliti) come "Territorio Urbanizzato" - "Tessuti prevalentemente residenziali" disciplinato dall'art.4.2.5.

A questo riguardo si veda di seguito lo stralcio della Tavola PUG 2024 relativa all'area di interesse.

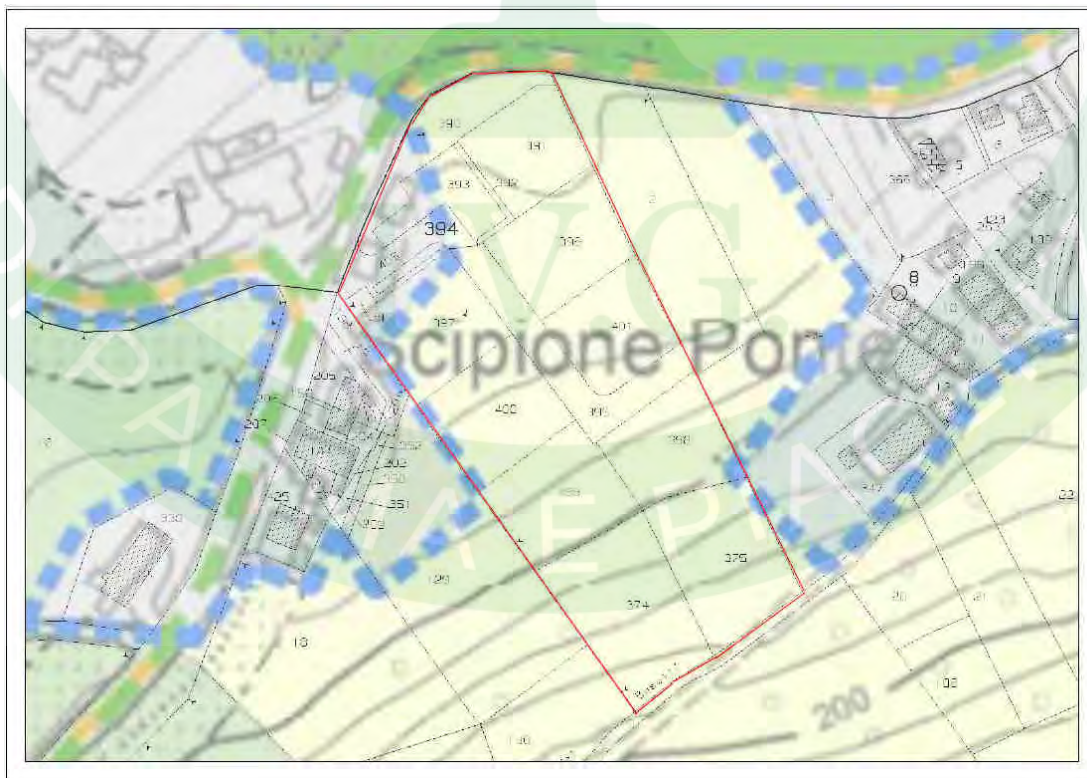


Figura 3: Stralcio Tavola PUG 2024

Nell'ambito rurale sono ammessi solamente interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla "funzione A" (agricola), con nuove costruzioni solo all'interno del centro aziendale. Di conseguenza le capacità edificatorie del lotto sono presumibilmente riconducibili ad un incerto recupero della volumetria degli edifici demoliti. Tale circostanza, in relazione all'incertezze dell'eventuale iter autorizzativo ed all'esiguo volume dei fabbricati demoliti, non è a giudizio dello scrivente tale da modificare significativamente il valore dei terreni, la cui determinazione può quindi essere ricondotta alla stima di un terreno agricolo medio, in ambito collinare.

Per un quadro di dettaglio delle destinazioni d'uso ammesse e per i numerosi vincoli gravanti, si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente documento.

Le indagini di mercato eseguite, mediante analisi di dati comparativi ed assumendo parametri di riferimento di uso corrente, conducono ad una valutazione del prezzo per unità di superficie commerciale di riferimento pari a circa 4 €/mq.

Per cui il valore complessivo dell'area in oggetto è quindi pari a:

Lotto in località Scipione - Ponte Boselli:

Valore di stima 40.000,00 € (diconsi quarantamila euro).

REFERTO DI CONFORMITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di costruzioni; il fabbricato presente in origine è stato demolito in riferimento al P.d.C. n.38 del 08/10/2010 "Permesso di costruire per Opere di Urbanizzazione previa di demolizione di edifici esistenti" con data di inizio lavori il 06/06/2011.

Per detto titolo è stata depositata Comunicazione di Fine Lavori Parziali per la demolizione del fabbricato, in data 28/02/2026, protocollo 7176.

Si ritiene quindi che lo stato dell'immobile sia ora **Urbanisticamente Conforme**.

Si riporta inoltre l'esito dell'ispezione eseguita presso gli archivi comunali, con specifica dei titoli edilizi depositati e decaduti.

RIEPILOGO TITOLI EDILIZI									
TITOLI EDILIZI ABILITATIVI									
Num.	Immobile / dato catastale		Tipo di titolo edilizio		Data titolo edilizio			Intestatario	Cosa legittimano
	Ufficiatura		(CILA, 9/CIA, POC, sanzione, condoni, ecc.)	Numero	Data post.	Protocollo	Data rilascio		
1	Località Scipione Peste		P.d.C.	15	14/05/2010	16123	22/04/2011	Gemelli Costruzioni s.r.l. Scipione Peste s.r.l. Parrocchia San Silvestro Papa	Permesso di costruire per: "Costruzione di Foggiatura e Depuratore nell'area posta in Scipione Peste - catasto al N.C.T. al foglio n. 6 mappali n. 45-160-44-43-42-82-40-145-177-148-146-143-225-226-166-31-31-79" - Data inizio lavori: 06/06/2011
2	Località Scipione Peste		P.d.C.	38	08/10/2010	33672	22/04/2011	Gemelli Costruzioni s.r.l.	Permesso di costruire per: "Opere di urbanizzazione primaria previa demolizione edifici esistenti - POC Scipione Peste area 42" (catasto al N.C.T. al foglio 16 mappali n. 1-154-167-373) - Data inizio lavori: 06/06/2011
3	Località Scipione Peste		S.C.I.A.	20	18/10/2011	30747		Scipione Peste s.r.l.	Costruzione di due cabine elettriche tipo Box MIT/BI in via Scipione Peste - Data fine lavori dichiarata: 06/08/2011 Riferimenti catastali: Foglio 6 - mappali 138-340
4	Località Scipione Peste		P.d.C.	40	23/09/2011	29684	13/10/2011	Gemelli Costruzioni s.r.l. Scipione Peste s.r.l. Parrocchia San Silvestro Papa	Varianti esecutive a P.d.C. n. 15/2010 del 22/04/2010 - "Pecorizzazione del depuratore Catasto al N.C.T. al foglio 6 mappali 45-160-44-43-41-82-40-145-177-148-146-143-225-226-166-31-31-79"
5	Località Scipione Peste		S.C.I.A.	50	06/12/2011	36070		Gemelli Costruzioni s.r.l.	Costruzione di cabine elettriche secondarie MIT/BI in Box - Data inizio lavori dichiarata 14/12/2011 Riferimenti catastali: Foglio 19 mappali 385 (piane)
6	Località Scipione Peste		S.C.I.A.	203	15/10/2014	33058		Gemelli Costruzioni s.r.l.	Varianti a P.d.C. n. 15/2010 e P.d.C. n. 40/2011 di eseguirsi in Località Scipione Peste - Foggiatura e depuratore
7	Località Scipione Peste		Comunicazione di Fine Lavori Parziali		17/02/2026	7174		Dott. Forchi Andrea	Comunicazione di fine lavori parziale per demolizione fabbricato collegato a P.d.C. 38/2010

Si allega di seguito:

- Elenco Mappali
- Certificato di Destinazione Urbanistica

Parma, 10/03/2026

In Fede
Dott. Ing. Andrea Maggiorelli

ELENCO IMMOBILI

FABBRICATI												
Num.	Indirizzo	Tipologia	Dati catastali							Confini mappale	Titolo di provenienza (notaio e rep)	
			Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita
1	Località Centro di Scipione	Area urbana		19	385		F1				Mapp. 394-397-198	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52357

TERRENI												
Num.	Indirizzo	Destinazione	Dati catastali							Confini mappale	Titolo di provenienza (notaio e rep)	
			Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Classe	Superficie	R.D.			R.A.
1	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	374		2	1253	6,47 €	9,06 €	Mapp. 375-399-129-130	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
2	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	375		2	1030	5,32 €	7,45 €	Mapp. 398-376-374	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
3	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	390		1	605	3,75 €	4,69 €	Mapp. 393-392-391-2-394	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359 Comprende il Foglio 19 n. 409
4	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	391		1	688	4,26 €	5,33 €	Mapp. 390-392-396-2	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
5	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	392		1	53	0,33 €	0,41 €	Mapp. 391-393-390-396-395	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
6	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	393		1	393	2,44 €	3,04 €	Mapp. 390-394-392	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359 Comprende il Foglio 19 n. 407-412
7	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	394		1	330	2,05 €	2,56 €	Mapp. 385-405-393-390	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359 Comprende il Foglio 19 n. 404
8	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	395		1	695	4,31 €	5,38 €	Mapp. 2-392-394-396-397-398-399-400-401	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359 Si sopprime il map. 408 e si fonde con il map. 395 come da TF29222/20121
9	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	396		1	827	5,13 €	6,41 €	Mapp. 391-392-395-401-2	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359 Comprende il foglio 19 n. 402
10	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	397		1	860	5,33 €	6,66 €	Mapp. 198-129-385-394-395	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
11	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	398		2	755	3,90 €	5,46 €	Mapp. 399-395-376-375	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
12	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	399		2	883	4,56 €	6,38 €	Mapp. 398-374-129-400	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
13	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	400		2	883	4,56 €	6,38 €	Mapp. 395-397-399-129	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
14	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	401		2	717	3,70 €	5,18 €	Mapp. 395-2	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359
15	Località Scipione Ponte	Seminativo arbor		19	405		2	52	0,27 €	0,38 €	Mapp. 394	Atto del 18/12/2009 Notaio: Sozzi Fernando Rep. 52359 Comprende il foglio 19 n. 413

19/10/2021

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI PARMA

Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl"

N° 5/2016 C.P.

Documento del 19/10/2021

www.ivgparma.it



Il sottoscritto arch. Antonio Foderaro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Parma al n. 1260, con studio in Parma - via Tazio Nuvolari 44/A, nominato dal Giudice Delegato quale esperto estimatore con incarico di effettuare le operazioni di trascrizione sui beni immobili di proprietà della procedura, di assistere il Commissario Giudiziale durante le operazioni di inventario dei beni medesimi e di redigere la perizia estimativa relativa ai beni immobili ubicati nella Provincia di Parma di proprietà dell'impresa Granelli Costruzioni srl, con lo scopo di rettificarne la descrizione che presenta un refuso, relaziona quanto segue per il seguente bene:

- Unità immobiliare sita alla via Salvo D'Acquisto, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR).

Si coglie l'occasione per precisare e rettificare anche aspetti relativi ad altri immobili della procedura in questione, ovvero:

- Area edificabile, ad uso artigianale, industriale ed autoparco sita in località San Michele Campagna, nel Comune di Fidenza (PR);
- Complesso immobiliare ed area limitrofa sito in località Scipione Castello, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- Area edificabile ad uso artigianale situato in località Gainago, nel comune di Torrile (PR).

Si conferma invece quanto scritto nella relazione del 8/02/2017 per i beni non trattati nella presente integrazione, ovvero:

- Fabbricato ad uso artigianale sito in località Scipione Boffalora, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- Area edificabile ad uso residenziale situato in località Scipione Ponte "Boselli", nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR).

www.ivgparma.it



Unità immobiliare – Via Salvo D'acquisto (Salsomaggiore Terme)

Rispetto alla relazione del 8/02/2017, si sostituisce la parte:

"L'unità immobiliare presenta delle dimensioni contenute ed è inserita al piano primo di un fabbricato di nuova costruzione nel Comune di Salsomaggiore Terme.

L' appartamento è costituito da n. 5 locali così suddivisi:

- Ingresso/soggiorno;
- Cucina;
- Disimpegno;
- Camera da letto;
- Bagno.

È servito inoltre da due balconi, da un box-auto ed una cantina; questi ultimi collocati al piano interrato del fabbricato."

con la seguente (corretta):

L'unità immobiliare presenta delle dimensioni contenute ed è inserita al piano primo di un fabbricato di nuova costruzione nel Comune di Salsomaggiore Terme.

L' appartamento è costituito da:

- Ingresso/soggiorno/angolo cottura;
- Disimpegno;
- Camera da letto;
- Bagno.

È servito inoltre da un balcone (manca attualmente il parapetto che divide il balcone della u.i. affianco) e da un box-auto collocato al piano terra del fabbricato.

Quanto appena rettificato non modifica tuttavia il valore del bene.

Si specifica infine che l'area identificata come mappale 454 è graffiata (annessa) al mappale 452 sub 2 e che l'unità immobiliare è attualmente priva di impianti.



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 19/10/2021 Pag. 3 di 7
--	--	--

**Area edificabile ad uso artigianale, industriale ed autoparco - Località San Michele
Campagna (Fidenza)**

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto nel 2018 a richiedere il CDU, rilasciato dal Comune di Fidenza in data 13.03.2018, ove è scritto che l'area individuata al foglio 46, mappali 566, 572, 599, 600 è compresa:

- 1) Dal Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione del C.C. n. 91 del 21/12/2017, esecutiva:
 - in "Sistema Insediativo Urbano ed Extraurbano" di cui al Capo II Titolo IV, con destinazione a "Ambiti per Attività Produttive Esistenti di Rilievo Comunale" e disciplina di cui agli artt. 73 e 74 delle norme tecniche di attuazione del P.S.C.;
- 2) Dal Regolamento Edilizio e Urbanistico (RUE), anch'esso approvato con deliberazione del C.C. n. 91 del 21/12/2017, esecutiva:
 - in "Ambiti Urbani Consolidati e per Attività Produttive Esistenti" di cui alla Sezione B Capo I Titolo IV con destinazione a "Sub Ambiti delle Attività Artigianali Esistenti (ARTIND)" e utilizzabilità regolata dall'art. IV.16. delle norme tecniche di attuazione del R.U.E.

Si precisa che sull'area sono presenti inerti, che probabilmente andranno smaltiti.

Si rettifica, rispetto alla perizia (anche se questo non ne modifica la sostanza, e quindi neanche il valore), la distribuzione dei lotti edificabili.

Nelle particelle 599 e 600 (piazzale n° 3a), nel piano particolareggiato che segue, è previsto un piazzale, mentre sono edificabili le particelle 575 e 572 (lotto n° 1d).

Si sostituisce la descrizione: *"L'area in oggetto presenta una forma regolare ed è costituita da appezzamenti di terreno pianeggiante. Nel suo complesso questa risulta frazionata in lotti unitamente ad un'area urbana che sarà utilizzata per la strada di accesso e gli standard competenti."*,

con (corretta): *"L'area in oggetto presenta una forma regolare ed è costituita da appezzamenti di terreno pianeggiante. Nel suo complesso questa risulta frazionata in lotti.*





Mappa catastale



Piano particolareggiato

LEGENDA	
	FABBRICATI: AREA DI POSSIBILE POSIZIONAMENTO PER LOTTI SINGOLI
	TETTOIE: AREA DI POSSIBILE POSIZIONAMENTO PER PIAZZALI SINGOLI
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
	AREA CORTILIZIA VERDE
	MARCIAPIEDI
	PARCHEGGI
	STRADE
	ISOLE ECOLOGICHE
	CABINA ENEL



LOTTO		Sf	Su	Sc TETTOIE
LOTTO	n° 1a	mq 964	mq 580	**
LOTTO	n° 1b	mq 1171	mq 580	**
LOTTO	n° 1c	mq 666	mq 430	**
LOTTO	n° 1d	mq 687	mq 430	**
LOTTO	n° 2a	mq 1352	mq 690	**
LOTTO	n° 2b	mq 1352	mq 690	**
LOTTO	n° 2c	mq 868	mq 600	**
LOTTO	n° 2d	mq 866	mq 600	**
LOTTO	n° 3a	mq 2297	mq 1100	**
LOTTO	n° 3b	mq 1717	mq 1000	**
LOTTO	n° 4	mq 1679	mq 1300	**
LOTTO	n° 5	mq 1464	mq 848	**
LOTTO	n° 6a	mq 1715	mq 950	**
LOTTO	n° 6b	mq 1488	mq 795	**
LOTTO	n° 6c	mq 1251	mq 783	**
LOTTO	n° 6d	mq 1046	mq 463	**
LOTTO	n° 7	mq 2142	mq 1230	**
LOTTO	n° 8	mq 2921	mq 1700	**
LOTTO	n° 9	mq 2248	mq 1270	**
TOTALE		mq 27894	mq 16039	**
PIAZZALI		Sf	Su	Sc TETTOIE
PIAZZALE	n° 1a	mq 992	**	mq 870
PIAZZALE	n° 1b	mq 1260	**	mq 1095
PIAZZALE	n° 2a	mq 662	**	mq 400
PIAZZALE	n° 2b	mq 649	**	mq 510
PIAZZALE	n° 3a	mq 718	**	mq 880
PIAZZALE	n° 3b	mq 715	**	mq 880
PIAZZALE	n° 4	mq 2381	**	mq 1687
PIAZZALE	n° 5	mq 1319	**	mq 961
PIAZZALE	n° 6	mq 1080	**	mq 737
TOTALE		mq 9776	**	mq 8020
TOTALE		mq 37670	mq 16039	mq 8020

Dettagli delle superfici fondiari e utili. In verde, i lotti di proprietà Granelli.

www.ivgparma.it



Complesso immobiliare ed area limitrofa - Località Scipione Castello (Salsomaggiore terme)

Si precisa che il fabbricato a 2 piani fuori terra (fabbricato secondario) non è mai stato visitato dal sottoscritto in quanto pericolante. La descrizione, del tutto indicativa dunque, è desunta dall'atto di provenienza. Stessa cosa è stata fatta per il fabbricato "principale" a 3 piani fuori terra, in quanto lo stato di progetto attualmente in fase di realizzazione è, allo stato attuale sospeso dal Comune, che in data 6 ottobre 2011 richiedeva alla Granelli Costruzioni e p.c. al progettista, integrazioni.

Dall'accesso agli atti, il sottoscritto non ha ravvisato la risposta a tale richiesta per cui si presume che attualmente la DIA 182/2010 sia inefficace.

L'immobile, come già specificato in perizia, è attualmente al grezzo e vi è una suddivisione degli spazi parziale, che sembra rifarsi allo stato di progetto. È presente anche un piccolo interrato.

Area edificabile ad uso artigianale - Località Gainago (Torrile)

Si sostituisce la descrizione:

"Il bene immobile è situato in località Gainago, nel Comune di Torrile (PR), nelle immediate vicinanze della viabilità statale ed a circa 2 km da Salso maggiore Terme. ",

con (corretta): Il bene immobile è situato in località Gainago, nel Comune di Torrile (PR).

Si allega CDU richiesto dal sottoscritto al Comune di Torrile.

www.ivgparma.it



Il sottoscritto si rende disponibile ad approfondire, eventualmente, alcuni temi specifici relativi ai beni della procedura, che dovessero essere richiesti da parte di potenziali acquirenti e che non sono stati trattati nella perizia, o che non risultino chiari ed esaurienti.

Si specifica che i valori dei beni descritti nella perizia del 8.02.2017, si intendono confermati ed invariati.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Parma li, 19 ottobre 2021

arch. Antonio Foderaro



Allegati:

- CDU Area edificabile ad uso artigianale - Località Gainago (Torrile)

I.V.G.
DI PARMA
www.ivgparma.it





INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI PARMA

Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl"

N° 5/2016 C.P.

Documento del 28/03/2017

www.ivgparma.it

Il sottoscritto arch. Antonio Foderaro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Parma al n. 1260, con studio in Parma - Strada Farini 18, nominato dal Giudice Delegato quale esperto estimatore con incarico di effettuare le operazioni di trascrizione sui beni immobili di proprietà della procedura, di assistere il Commissario Giudiziale durante le operazioni di inventario dei beni medesimi e di redigere la perizia estimativa relativa ai beni immobili ubicati nella Provincia di Parma di proprietà dell'impresa Granelli Costruzioni srl, con lo scopo di dare maggiori dettagli sui valori di alcuni immobili, descrive quanto segue per i seguenti beni:

- Fabbricato ad uso artigianale sito in località Scipione Boffalora, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- Complesso immobiliare ed area limitrofa sito in località Scipione Castello, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- Fabbricato ad uso artigianale sito in località Scipione Boffalora, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);

Seguiranno dunque le valutazioni suddivise per immobili.

I.V.G.
DI PARMA
www.ivgparma.it

Area edificabile ad uso artigianale, industriale ed autoparco – Località San Michele Campagna

L'area nel suo complesso è frazionata in lotti, unitamente ad un'area urbana che sarà utilizzata per la strada di accesso e gli standard competenti.

Dati Catastali

CATASTO TERRENI – COMUNE DI FIDENZA								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A.
46	566	seminativo irriguo	1		8	68	9,75	9,86
46	572	seminativo irriguo	1		3	62	4,07	4,11
46	575	ente urbano			3	25	-	-
46	599	seminativo irriguo	1		3	59	4,03	4,08
46	600	seminativo irriguo	1		3	59	4,03	4,08

Superfici

- Mappale 566:
area edificabile **mq 868,00**
- Mappale 572:
area per opere di urbanizzazioni **mq 362,00**
- Mappale 575:
ente urbano **mq 325,00**

- Mappale 599:
area edificabile mq 359,00
 - Mappale 600:
area edificabile mq 359,00
- TOTALE** mq 1.586,00

Valutazione e suddivisione per mappali

- Area edificabile ad uso Artigianale, Industriale ed Autoparco = € 186.500,00

TOTALE € 186.500,00 euro centoottantaseimilacinquecento/00

- Mappale 566:
area edificabile mq 868,00 = € 102.500,00
- Mappale 572:
area per opere di urbanizzazioni mq 362,00 = € 0,00
- Mappale 575:
ente urbano mq 325,00 = € 0,00
- Mappale 599:
area edificabile mq 359,00 = € 42.000,00
- Mappale 600:
area edificabile mq 359,00 = € 42.000,00

Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 24/06/2010 reg. part. 2950 reg. gen. 13606, riferita a ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede a Modena, per la somma totale di 1.260.000,00 € di cui 700.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 566, 575, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 05/08/2015 reg. part. 11715 reg. gen. 15289, riferita a verbale di pignoramento immobili a favore di ESTENSE S.M.E. SRL con sede a Salsomaggiore Terme, contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappale 566, 599, 600, 575, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante gravante su mappali 566, 572, 575, 599, 600, oltre ad altri beni immobili.

I.V.G.
DI PARMA
www.ivgparma.it

Complesso immobiliare ed area limitrofa – Località Scipione Castello

Il complesso immobiliare comprende n. 2 unità abitative ad uso di civile abitazione con annessi servizi (cantina, cortile) e più precisamente:

- Unità abitativa (n. 70), costituita da n. 3 piani fuori terra così distribuiti:
 - Piano terra: cucina, soggiorno, n. 3 camere, n. 2 servizi, n. 2 ripostigli, corridoio, cantina;
 - Piano primo: n. 7 camere, n. 2 servizi igienici ed ampi disimpegni;
 - Piano secondo/sottotetto: n.8 locali ad uso soffitta.
- Unità abitativa (n. 71), costituita da n. 2 piani fuori terra così distribuiti:
 - Piano terra: ingresso, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e locale deposito legna;
 - Piano primo: n. 3 camere, disimpegno e locale deposito legna;
- Appezamenti di terreno agricolo attigui al complesso immobiliare in parte coltivati da coltivazioni differenti, unitamente ad aree boschive.

Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	sub	categoria	classe	cons. vani	Rendita €		
19	42	1	A/3	1	6,5	486,76		
19	42	2	A/2	4	19,5	3.021,27		
CATASTO TERRENI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A
19	32	seminativo	4		33	50	7,79	17,30

19	40	seminativo	4		59	00	13,71	30,47
19	43	seminativo	4		28	20	6,55	14,56
19	69	seminativo	2	1	83	20	94,61	132,46
19	112	vigneto	2		19	40	14,03	8,02
19	113	bosco ceduo	3		16	80	1,30	0,09
19	114	seminativo	3		25	70	9,29	15,93
19	115	seminativo	3		90	80	32,83	56,27
19	116	Seminativo arbor	2	1	97	60	102,05	142,87
19	178	seminativo	4		1	70	0,40	0,88
19	343	seminativo arbor	4		60	94	15,74	31,47
19	344	seminativo arbor	4		18	16	4,69	9,38

Superfici

- Unità immobiliare principale (n. 70) Mappale 42 sub. 2

mq commerciali:

piano interrato mq 29,00/2 =

piano terra

piano primo

piano secondo (in parte mansardato)

mq 14,50

mq 252,00

mq 252,00

mq 252,00

TOTALE

mq 770,50

• Unità immobiliare secondaria (n. 71) Mappale 42 sub. 1		
mq commerciali:		
piano terra		mq 72,00
piano primo		mq 72,00
	TOTALE	mq 144,00
• Mappale 112:		
vigneto		mq 1.940,00
• Mappale 113:		
bosco ceduo		mq 1.680,00
• Mappale 114:		
seminativo		mq 2.570,00
• Mappale 115:		
seminativo arboreo		mq 9.080,00
• Mappale 116:		
seminativo arboreo		mq 19.760,00
• Mappale 178:		
seminativo		mq 170,00
• Mappale 32:		
seminativo		mq 3.350,00
• Mappale 343:		
seminativo arboreo		mq 6.094,00
• Mappale 344:		
seminativo arboreo		mq 1.816,00

- Mappale 40:
seminativo mq 5.900,00

- Mappale 43:
seminativo mq 2.820,00

- Mappale 69:
seminativo mq 18.320,00

Valutazione e suddivisione per mappali

- Fabbricato principale;
- Fabbricato secondario;
- Area cortilizia, a giardino e a parco
- Area verde ed agricola

= € 1.372.000,00

TOTALE € 1.372.000,00 euro unmilionetrecentosettantaduemila/00

- Unità immobiliare principale (n. 70) Mappale 42 sub. 2
mq commerciali:
piano interrato mq 29,00/2 = mq 14,50
piano terra mq 252,00
piano primo mq 252,00
piano secondo (in parte mansardato) mq 252,00
TOTALE mq 770,50 = € 900.000,00

- Unità immobiliare secondaria (n. 71) Mappale 42 sub. 1

mq commerciali:

piano terra

mq 72,00

piano primo

mq 72,00

TOTALE

mq 144,00 = € 92.000,00

- Area cortilizia, a giardino e a parco Mappale 42 sub. 3

TOTALE A CORPO

€ 120.000,00

- Mappale 112:

vigneto

mq 1.940,00 = € 6.500,00

- Mappale 113:

bosco ceduo

mq 1.680,00 = € 5.000,00

- Mappale 114:

seminativo

mq 2.570,00 = € 9.000,00

- Mappale 115:

seminativo arboreo

mq 9.080,00 = € 32.000,00

- Mappale 116:

seminativo arboreo

mq 19.760,00 = € 69.000,00

- Mappale 178:

seminativo

mq 170,00 = € 600,00

- Mappale 32:

seminativo

mq 3.350,00 = € 12.000,00

- Mappale 343:

seminativo arboreo

mq 6.094,00 = € 24.300,00

- Mappale 344:
seminativo arboreo mq 1.816,00 = € 7.200,00
- Mappale 40:
seminativo mq 5.900,00 = € 20.600,00
- Mappale 43:
seminativo mq 2.820,00 = € 9.800,00
- Mappale 69:
seminativo mq 18.320,00 = € 64.000,00

Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 13/07/2009 reg. part. 2925 reg. gen. 15327, riferita a ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede a Modena, per la somma totale di 2.610.000,00 € di cui 1.450.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 112, 115, 116, 343, 344, 69, 42 sub. 1, 42, sub 2, oltre ad altri beni immobili.
- Trascrizione in data 05/08/2015 reg. part. 11715 reg. gen. 15289, riferita a verbale di pignoramento immobili a favore di ESTENSE S.M.E. SRL con sede a Salsomaggiore Terme, contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 112, 115, 116, 343, 344, 69, 42 sub. 1, 42, sub 2, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante su mappali 32, 40, 43, 112, 113, 114, 115, 116, 178, 343, 344, 69, 42 sub. 1, 42, sub 2, oltre ad altri beni immobili.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 28/03/2017 Pag. 11 di 13
---	---	--

Fabbricato ad uso artigianale – Località Scipione Boffalora

Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra, con annessa area destinata a cortile, ed uno interrato utilizzato per ospitare i mezzi dell'impresa Granelli Costruzioni srl ed i suoi uffici.

Inoltre in continuità all'area sopra descritta è presenta un'ulteriore area classificata per ampliamento della ditta che consente di poter edificare ulteriori 2.516 mq adibiti ad uso artigianale di cui 170,00 mq per l'alloggio del custode.

Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	sub	categoria	classe	cons. vani	Rendita €		
19	322			D/8		7.098,00		
CATASTO TERRENI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A.
19	314	seminativo arbor	2		42		22,21	31,09
19	339	seminativo	23		11	25	4,07	6,97
19	341	seminativo arbor	2		38	60	19,97	27,91
19	348	seminativo arbor	2	1	17	50	60,68	84,96

Superfici

- Capannone con annessi uffici ed accessori **mq. commerciali 844,00**
- Area classificata come ampliamento **mq. 13.270,00**

Valutazione

- Fabbricato prefabbricato, uffici con accessori, area cortilizia e area classificata R 13/bis = € 1.024.000,00

TOTALE € 1.024.000,00 euro unmilioneventiquattromila/00

- Fabbricato prefabbricato, uffici con accessori Mappale 322:
mq 844,00 = **€ 455.000,00**
- Area cortilizia a corpo = **€ 50.000,00**
- Mappale 314:
seminativo arboreo mq 4.200,00 = **€ 10.000,00**
- Mappale 339:
seminativo arboreo mq 1.125,00 = **€ 2.800,00**
- Mappale 341:
seminativo arboreo mq 3.860,00 = **€ 9.600,00**
- Mappale 348:
seminativo arboreo mq 13.270,00 = **€ 496.600,00**

Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 28/07/2004 reg. part. 3857 reg. gen. 18228, riferita a ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede a Parma, per la somma totale di 450.000,00 € di cui 300.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 322, 348, 314, 339, 341.

- Iscrizione in data 24/06/2010 reg. part. 2950 reg. gen. 13606, riferita a ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede a Modena, per la somma totale di 1.260.000,00 € di cui 700.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 322, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 05/08/2015 reg. part. 11715 reg. gen. 15289, riferita a verbale di pignoramento immobili a favore di ESTENSE S.M.E. SRL con sede a Salsomaggiore Terme, contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappale 322, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante su mappali 322, 348, 314, 339, 341, oltre ad altri beni immobili.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Parma lì, 28 Marzo 2017

arch. Antonio Foderaro





RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI PARMA

Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl"

N° 5/2016 C.P.

Documento del 08/02/2017

www.ivgparma.it

Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 1 di 34
---------------------------------	--	---

Il sottoscritto arch. Antonio Foderaro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Parma al n. 1260, con studio in Parma - Strada Farini 18, a fronte di istanza presentata dal Commissario Giudiziale Dott. Franco Frijio, è stato nominato dal Giudice Delegato quale esperto estimatore con incarico di effettuare le operazioni di trascrizione sui beni immobili di proprietà della procedura, di assistere il Commissario Giudiziale durante le operazioni di inventario dei beni medesimi e di redigere la seguente perizia estimativa relativa ai beni immobili ubicati nella Provincia di Parma di proprietà dell'impresa Granelli Costruzioni srl.

Premesse

Lo scrivente ha compiuto accertamenti nei diversi uffici pubblici (Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Parma- Territorio Servizi Catastali al fine di reperire visure, mappe e planimetrie catastali riferite ai beni immobili di pertinenza della procedura di concordato preventivo siti in Provincia di Parma; Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Parma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di appurare l'esatta consistenza dei beni immobili di pertinenza della procedura di concordato preventivo siti in Provincia di Parma e per verificare l'esistenza di gravami; presso gli Uffici tecnici del Comune di Salsomaggiore Terme per reperire le pratiche edilizie riferite ai beni immobili di pertinenza della procedura di concordato preventivo) in modo da visionare e reperire tutta la documentazione ritenuta utile per poter portare a termine l'incarico affidato.

Inoltre lo scrivente, alla presenza del Dott. Franco Frijio, ha effettuato le ricognizioni ai beni immobili, per quelli a cui è stato possibile accedere, compiendo nel contempo rilievi fotografici.

Trascrizione del Decreto di Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo

Dopo aver compiuto gli accertamenti necessari per appurare l'esatta consistenza dei beni immobili di pertinenza della procedura di concordato preventivo, lo scrivente ha provveduto a redigere la nota di trascrizione del Decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo ed a presentare la stessa presso il competente ufficio.

Il Decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo GRANELLI COSTRUZIONI SRL emesso dal Tribunale di Parma in data 25/10/2016 n° 5/2016 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Parma – Territorio- Servizio di Pubblicità



Immobiliare in data 16/12/2016 al registro generale n° 23000 e registro particolare n° 16748 (in allegato).

Beni immobili di proprietà della procedura di concordato preventivo

A seguito di accertamenti e visure compiuti dallo scrivente, con indagine per nominativi sull'intera Provincia di Parma, è risultato che la GRANELLI COSTRUZIONI SRL è proprietaria, ovvero comproprietaria per quote indivise, dei beni immobili individuati catastalmente come da prospetto seguente:

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME										
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1000/1000	SALSOMAGGIORE TERME (PR) LOCALITA' BOFFALORA DI TABIANO, 82/A PIANO S1-T-1	19	322		CAT. D/8			Euro: 7.098,00	
F	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR) LOCALITA' CENTRO DI SCIPIONE, SNC PIANO T	19	385		CAT. F/1				
F	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR) LOCALITA' PASSERI, 70 PIANO S1-T	19	42	2	CAT. A/2	4	19,5 VANI	Euro: 3.021,27	
F	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR) LOCALITA' PASSERI, 70 PIANO T-0001	19	42	1	CAT. A/3	1	6,5 VANI	Euro: 486,76	
F	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR) VIA SALVO D'ACQUISTO, 90/A PIANO T	24	452	5	CAT. F/3	1			
F	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR) VIA SALVO D'ACQUISTO, 90/A PIANO T-1	24	452	2	CAT. F/3	1			
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	112		VIGNETO	2	19 are 40 ca	R.D.Euro: 14,03 R.A.Euro: 8,02	5271
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	113		BOSCO CEDUO	3	16 are 80 ca	R.D.Euro: 1,30 R.A.Euro: 80,09	5271
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	114		SEMINATIVO	3	25 are 70 ca	R.D.Euro: 9,29 R.A.Euro: 15,93	5271

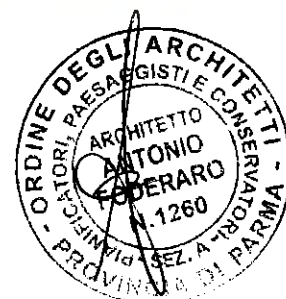
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	115		SEMIN ARBOR	3	90 are 80 ca	R.D.Euro: 32,83 R.A.Euro: 56,27	5271
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	116		SEMIN ARBOR	2	1 ha 97 are 60 ca	R.D.Euro: 14,03 R.A.Euro: 8,02	5271
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	178		SEMINATIVO	4	1 are 70 ca	R.D.Euro: 0,40 R.A.Euro: 0,88	5271
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	314		SEMIN ARBOR	2	43 are	R.D.Euro: 22,21 R.A.Euro: 31,09	9810
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	32		SEMINATIVO	4	33 are 50 ca	R.D.Euro: 7,79 R.A.Euro: 17,30	5271
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	339		SEMINATIVO	3	11 are 25 ca	R.D.Euro: 4,07 R.A.Euro: 6,97	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	341		SEMIN ARBOR	2	38 are 60 ca	R.D.Euro: 19,94 R.A.Euro: 27,91	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	343		SEMIN ARBOR	4	60 are 94 ca	R.D.Euro: 15,74 R.A.Euro: 31,47	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	344		SEMIN ARBOR	4	18 are 16 ca	R.D.Euro: 4,69 R.A.Euro: 9,38	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	348		SEMIN ARBOR	2	1 ha 17 are 50 ca	R.D.Euro: 60,68 R.A.Euro: 84,96	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	374		SEMIN ARBOR	2	12 are 53 ca	R.D.Euro: 6,47 R.A.Euro: 9,06	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	375		SEMIN ARBOR	2	10 are 30 ca	R.D.Euro: 5,32 R.A.Euro: 7,45	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	390		SEMIN ARBOR	1	6 are 5 ca	R.D.Euro: 3,75 R.A.Euro: 4,69	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	391		SEMIN ARBOR	1	6 are 88 ca	R.D.Euro: 4,26 R.A.Euro: 5,33	

T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	392	SEMIN ARBOR	1	53 ca	R.D.Euro: 0,33 R.A.Euro: 0,41	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	393	SEMIN ARBOR	1	3 are 93 ca	R.D.Euro: 0,33 R.A.Euro: 0,41	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	394	SEMIN ARBOR	1	3 are 30 ca	R.D.Euro: 2,05 R.A.Euro: 2,56	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	395	SEMIN ARBOR	1	6 are 95 ca	R.D.Euro: 4,31 R.A.Euro: 5,38	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	396	SEMIN ARBOR	1	8 are 27 ca	R.D.Euro: 5,13 R.A.Euro: 6,41	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	397	SEMIN ARBOR	1	8 are 60 ca	R.D.Euro: 5,33 R.A.Euro: 6,66	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	398	SEMIN ARBOR	2	7 are 55 ca	R.D.Euro: 3,90 R.A.Euro: 5,46	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	399	SEMIN ARBOR	2	8 are 83 ca	R.D.Euro: 4,56 R.A.Euro: 6,38	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	40	SEMINATIVO	4	59 are	R.D.Euro: 13,71 R.A.Euro: 30,47	5271
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	400	SEMIN ARBOR	2	8 are 83 ca	R.D.Euro: 4,56 R.A.Euro: 6,38	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	401	SEMIN ARBOR	2	7 are 17 ca	R.D.Euro: 3,70 R.A.Euro: 5,18	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	405	SEMIN ARBOR	2	52 ca	R.D.Euro: 0,27 R.A.Euro: 0,38	
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	43	SEMINATIVO	4	28 are 20 ca	R.D.Euro: 6,55 R.A.Euro: 14,56	5271
T	Proprietà per 1/1	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	19	69	SEMINATIVO	2	1 ha 83 are 20 ca	R.D.Euro: 94,61 R.A.Euro: 132,46	5271

T	Proprietà per 321/1000	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	24	456		SEMIN ARBOR	2	54 ca	R.D.Euro: 0,28 R.A.Euro: 0,39
T	Proprietà per 321/1000	SALSOMAGGIORE TERME (PR)	24	461		SEMIN ARBOR	2	2 ca	R.D.Euro: 0,01 R.A.Euro: 0,01

COMUNE DI TORRILE										
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprietà per 1/1	TORRILE (PR)	46	55		SEM IRR ARB	2	29 are 76 ca	R.D.Euro: 25,35 R.A.Euro: 27,67	

COMUNE DI FIDENZA										
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1/1	FIDENZA (PR) FRAZIONE SAN MICHELE CAMPAGNA	46	575		CAT. F/1	2	29 are 76 ca	R.D. Euro: 25,35 R.A. Euro: 27,67	
T	Proprietà per 1/1	FIDENZA (PR)	46	566		SEMIN IRRIG	1	8 are 68 ca	R.D.Euro: 9,75 R.A.Euro: 9,86	
T	Proprietà per 1/1	FIDENZA (PR)	46	572		SEMIN IRRIG	1	3 are 62 ca	R.D.Euro: 4,07 R.A.Euro: 4,11	
T	Proprietà per 1/1	FIDENZA (PR)	46	599		SEMIN IRRIG	1	3 are 59 ca	R.D.Euro: 4,03 R.A.Euro: 4,08	
T	Proprietà per 1/1	FIDENZA (PR)	46	600		SEMIN IRRIG	1	3 are 59 ca	R.D.Euro: 4,03 R.A.Euro: 4,08	



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 6 di 34
---------------------------------	--	---

Nella parte seguente della presente relazione vengono espone le valutazioni riferite a ciascun compendio immobiliare.

Al fine di esprimere il giudizio di stima, lo scrivente ha effettuato le ricognizioni ai beni immobili per appurarne le consistenze, le tipologie, le caratteristiche, lo stato manutentivo; inoltre ha compiuto indagini presso uffici pubblici per accertare l'esistenza di eventuali gravami ed anche verificare la regolarità edilizia e catastale.

Per ogni compendio immobiliare, oltre ad una sintetica descrizione, vengono indicati i dati catastali, le provenienze della proprietà, l'accertamento dei gravami, la verifica della conformità edilizia, catastale e la stima.

La valutazione dei beni immobili in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alle destinazioni, alle caratteristiche delle costruzioni, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione.

La valutazione, considerando i tempi contenuti, è stata effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di prezzi di mercato per beni simili; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi ed operatori del settore, nonché compiuto accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate e visionato specifiche pubblicazioni disponibili.

I conteggi hanno come elemento di base la superficie commerciale dei beni immobili, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui le stime sono da considerarsi a corpo e non a misura.

Al fine della redazione della presente si precisa che non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nei beni immobili in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo.

Sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti nelle unità immobiliari.



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 7 di 34
---------------------------------	--	---

Sommario

La seguente perizia di stima è relativa a sei beni immobili con differenti destinazioni d'uso ubicati in differenti comuni della Provincia di Parma e così identificati:

- Unità immobiliare sita alla via Salvo D'Acquisto, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- Area edificabile, ad uso artigianale, industriale ed autoparco sita in località San Michele Campagna, nel Comune di Fidenza (PR);
- Fabbricato ad uso artigianale sito in località Scipione Boffalora, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- Area edificabile ad uso residenziale situato in località Scipione Ponte "Boselli", nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- Complesso immobiliare ed area limitrofa sito in località Scipione Castello, nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- Area edificabile ad uso artigianale situato in località Gainago, nel comune di Torrile (PR).

Seguirà un riepilogo finale delle valutazioni.

www.ivgparma.it



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 8 di 34
---------------------------------	--	---

Unità immobiliare – Via Salvo D'acquisto

L'unità immobiliare presenta delle dimensioni contenute ed è inserita al piano primo di un fabbricato di nuova costruzione nel Comune di Salsomaggiore Terme.

L'appartamento è costituito da n. 5 locali così suddivisi:

- Ingresso/soggiorno;
- Cucina;
- Disimpegno;
- Camera da letto;
- Bagno.

È servito inoltre da due balconi, da un box-auto ed una cantina; questi ultimi collocati al piano interrato del fabbricato.

L'appartamento è servito da un ingresso pedonale indipendente, mentre il vano scala comune all'interno del fabbricato è utilizzato per accedere ai locali box-auto e cantina.

La struttura portante del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è realizzata attraverso uno scheletro di travi e pilastri realizzati in cemento armato ed in riferimento alle normative riguardanti i temi dell'antisismica e del risparmio energetico. La palazzina risulta attualmente in corso di costruzione ad un livello grezzo avanzato. Infatti esternamente il fabbricato è completamente terminata e completa in tutte le sue parti, mentre al suo interno l'unità immobiliare dovrà essere completata di tutte le sue finiture quali: pavimenti, rivestimenti, porte, intonaci ed opere minori.

Poiché l'unità immobiliare è completata in tutte le sue parti solo esternamente, ne consegue che l'impianto elettrico ed idraulico non risultano attualmente funzionati in quanto necessitano di finitura e collegamenti alla rete.

Il bene immobile è situato in una zona semiperiferica, costituita da altri edifici di carattere residenziale, ad una distanza di circa 1,5 km dal centro del Comune di Salsomaggiore Terme.

La GRANELLI COSTRUZIONI SRL è anche proprietaria per la quota indivisa di 321/1000 delle aree identificate catastalmente al foglio 24 e mappali 456 e 461.



Dati catastali

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	sub	categoria	classe	cons. vani	Rendita €		
24	452	5	F/3					
24	452	2	F/3					
CATASTO TERRENI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A
24	456	seminativo arbor	2			54	0,28	0,39
24	461	seminativo arbor	2			2	0,01	0,01

Provenienza

I beni appartengono alla GRANELLI COSTRUZIONI SRL, in piena proprietà per quanto riguarda il sub. 2 ed il sub. 5 e per la quota indivisa di 321/1000 per quanto riguarda i mappali 456 e 461 per acquisto da i Sigg.ri Ajolfi Anna Maria, Botti Elio e Botti Paolo con atto Dott. Sozzi Fernando in data 26/05/2011 rep. 53581 registrato a Parma al n° 8589 ed ivi trascritto il 23/06/2011 al n° 13097. Per parti comuni e servitù si rimanda a quanto descritto nell'atto di compravendita ed in quelli precedenti stipulati dai dante causa.

Si segnalano per l'immobile in questione le seguenti trascrizioni:

- a) Trascrizione in data 28/05/2014 reg. part. 6159 reg. gen. 8131, riferita a prestazione con trasferimento di diritti a favore di E.D.A. dei F.lli Gennari e Belmessieri Daniele con sede a Salsomaggiore Terme, cedente GRANELLI COSTRUZIONI SRL, , gravante su mappali 456 e 461 per la quota di 456/1000, oltre ad altri beni immobili.
- b) Trascrizione in data 11/08/2014 reg. part. 10402 reg. gen. 13759, riferita a compravendita a favore di Salsoimpianti di Gatti Luciani e Sozzi Mauro con sede a



Relazione tecnica estimativa	<p style="text-align: center;">TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.</p>	Documento del 08/02/2017 Pag. 10 di 34
---------------------------------	--	--

Vernasca (PC), contro Granelli Costruzioni Srl, gravante su mappali 456 e 461 per la quota di 223/1000, oltre ad altri beni immobili.

Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- c) Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante sulle unità sub. 2 e 5, sull'area mappali 456 e 461 per la quota di 321/1000, oltre ad altri beni immobili.

Occupazione/Utilizzazione

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti in corso

Conformità edilizia e catastale

L'unità immobiliare è stata costruita sulla scorta dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 30/2011 del 27/12/2011 per Costruzione di Fabbricato residenziale per n. 4 Unità Abitative;
- Scia di Variante n. 3/2014 del 10/01/2014 relativa a modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera a PDC 30/2011 previste dalla vigente legislazione di cui all'art. 13-22 LR 15/2013;
- Scia di Variante n. 322/2015 del 26/03/2015 relativa a Variante in corso d'opera per opere minori che non riguardano modifica tipologica, planivolumetrica che portano a intervento totalmente diverso e volumi in eccedenza, (art. 22 L.R. 15/2013), rispetto a P.d.c. n. 30/2011 e Scia n. 3/2014.

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopramenzionati provvedimenti autorizzativi, per quanto è stato possibile accertare, non sono state rilevate evidenti difformità.



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 11 di 34
---------------------------------	--	--

In data 13/01/2015 il Comune di Salsomaggiore concede la voltura parziale a favore di EDA snc dei F.lli Gennari e Belmessieri Daniele, Salsoimpianti di Gatti Luciano e Sozzi Mauro e Botti Paolo del Permesso di Costruire n. 30/2011 con istanza da parte della GRANELLI COSTRUZIONI SRL n. 39585 del 17/12/2014.

Superfici

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali se di proprietà o al 50% se confinati con altri, e al 100% delle pareti interne, come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalle norme UNI 10750.

- mq commerciali: 74,00 circa

Valutazione

La valutazione del bene in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla classificazione urbanistica e alle caratteristiche della costruzione; alla destinazione d'uso prevista negli elaborati progettuali, allo stato di fatto in cui si trova, ed in particolare alla attuale condizione.

La stima viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona o in quelle limitrofe; lo scrivente ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore. Sulla scorta di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima del bene immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pari a:

- Unità immobiliare ad uso abitativo con annessa autorimessa e area a verde privato
= € 119.000,00

TOTALE € 119.000,00 euro centodiciannovemila/00



Area edificabile ad uso artigianale, industriale ed autoparco - Località San Michele Campagna

L'area in oggetto presenta una forma regolare ed è costituita da appezzamenti di terreno pianeggiante. Nel suo complesso questa risulta frazionata in lotti unitamente ad un'area urbana che sarà utilizzata per la strada di accesso e gli standard competenti.

Il bene immobile è situato in località San Michele Campagna, nel comune di Fidenza (PR), nelle immediate vicinanze dell'autostrada A1 e dell'Outlet di Fidenza.

Dati Catastali

CATASTO TERRENI - COMUNE DI FIDENZA								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A.
46	566	seminativo irriguo	1		8	68	9,75	9,86
46	572	seminativo irriguo	1		3	62	4,07	4,11
46	575	ente urbano			3	25	-	-
46	599	seminativo irriguo	1		3	59	4,03	4,08
46	600	seminativo irriguo	1		3	59	4,03	4,08

Provenienza

I beni appartengono alla GRANELLI COSTRUZIONI SRL, in piena proprietà per acquisto da Srl Immobiliare Casanova con atto Dott. Sozzi Fernando in data 14/05/2010 rep. 52705 registrato a Parma al n° 7650 ed ivi trascritto il 09/06/2010. Per parti comuni e servitù si



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 13 di 34
---	---	--

rimanda a quanto descritto nell'atto di compravendita ed in quelli precedenti stipulati dai dante causa.

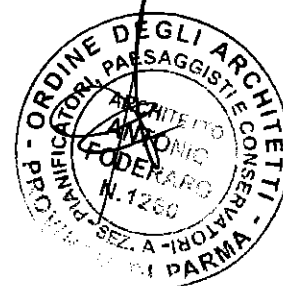
Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 24/06/2010 reg. part. 2950 reg. gen. 13606, riferita a ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede a Modena, per la somma totale di 1.260.000,00 € di cui 700.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 566, 575, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 05/08/2015 reg. part. 11715 reg. gen. 15289, riferita a verbale di pignoramento immobili a favore di ESTENSE S.M.E. SRL con sede a Salsomaggiore Terme, contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappale 566, 599, 600, 575, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante gravante su mappali 566, 572, 575, 599, 600, oltre ad altri beni immobili.

Superfici

- Mappale 566:
area edificabile **mq 868,00**
- Mappale 572:
area per opere di urbanizzazioni **mq 362,00**
- Mappale 575:
ente urbano **mq 325,00**



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 14 di 34
---------------------------------	--	--

- Mappale 599:
area edificabile mq 359,00
 - Mappale 600:
area edificabile mq 359,00
- TOTALE** mq 1.586,00

Valutazione

La valutazione del bene in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla classificazione urbanistica e alle caratteristiche dell' area; alla destinazione d'uso prevista, allo stato di fatto in cui si trova, ed in particolare alla attuale condizione.

La stima viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona o in quelle limitrofe; lo scrivente ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore. Sulla scorta di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima del bene immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pari a:

- Area edificabile ad uso Artigianale, Industriale ed Autoparco = € 186.500,00

TOTALE € 186.500,00 euro centoottantaseimilacinquecento/00

www.ivgparma.it



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 15 di 34
---------------------------------	--	--

Fabbricato ad uso artigianale – Località Scipione Boffalora

Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra, con annessa area destinata a cortile, ed uno interrato utilizzato per ospitare i mezzi dell'impresa Granelli Costruzioni srl ed i suoi uffici.

In particolare il piano interrato è utilizzato come deposito e locale manutenzione, il piano terra in parte è utilizzato come deposito di mezzi pesanti, deposito di attrezzature di vario genere ed in parte in uffici, ed infine il piano primo è interamente occupato da uffici.

Inoltre in continuità all'area sopra descritta è presenta un'ulteriore area classificata per ampliamento della ditta che consente di poter edificare ulteriori 2.526 mq adibiti ad uso artigianale più 170,00 mq per l'alloggio del custode.

Il fabbricato è stato realizzato circa venti anni fa attraverso una struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento prefabbricati, rispettando le normative costruttive del periodo. Tuttavia originariamente non presentava questa conformazione, infatti gli uffici sono stati realizzati successivamente in seguito ad alcuni interventi di ristrutturazione.

All'interno il fabbricato risulta completo in tutte le sue parti, con una buona rifinitura del pavimento sia al piano terra che al piano primo e degli intonaci delle pareti

Anche gli impianti tecnologici presentano un buon grado di finitura in base alle necessità dell'attività, anche perché realizzati in tempi recenti e secondo le vigenti normative.

Il fabbricato è situato prossimità della strada che unisce Scipione Ponte al Comune di Salsomaggiore Terme, in una zona di prima campagna ma non distante dal centro cittadino e dalle principali vie di comunicazione.



Relazione tecnica estimativa	<p style="text-align: center;">TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.</p>	Documento del 08/02/2017 Pag. 16 di 34
---------------------------------	--	--

Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	sub	categoria	classe	cons. vani	Rendita €		
19	322			D/8		7.098,00		
CATASTO TERRENI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A
19	314	seminativo arbor	2		42		22,21	31,09
19	339	seminativo	23		11	25	4,07	6,97
19	341	seminativo arbor	2		38	60	19,97	27,91
19	348	seminativo arbor	2	1	17	50	60,68	84,96

Provenienza

I beni appartengono alla GRANELLI COSTRUZIONI SRL, in piena proprietà per trasformazione società con atto Dott. Dalla Tana Arturo in data 24/12/2002 rep. 88663 registrato a Parma al n° 384 ed ivi trascritto il 08/01/2003 al n° 497. Per parti comuni e servitù si rimanda a quanto descritto nell'atto di trasformazione di società ed in quelli precedenti stipulati dai dante causa.

Si segnala per l'immobile in questione la seguente trascrizione:

- Trascrizione in data 04/10/2012 reg. part. 11198 reg. gen. 15775, riferita ad atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME, contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappale 348.



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 17 di 34
---------------------------------	--	--

Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 28/07/2004 reg. part. 3857 reg. gen. 18228, riferita a ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede a Parma, per la somma totale di 450.000,00 € di cui 300.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 322, 348, 314, 339, 341.
- Iscrizione in data 24/06/2010 reg. part. 2950 reg. gen. 13606, riferita a ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede a Modena, per la somma totale di 1.260.000,00 € di cui 700.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 322, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 05/08/2015 reg. part. 11715 reg. gen. 15289, riferita a verbale di pignoramento immobili a favore di ESTENSE S.M.E. SRL con sede a Salsomaggiore Terme, contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappale 322, oltre ad altri immobili.
- Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante su mappali 322, 348, 314, 339, 341, oltre ad altri beni immobili.

Occupazione/Utilizzazione

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti in corso.

Conformità edilizia e catastale

L'unità immobiliare è stata costruita sulla scorta dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 294 rilasciata il 23/12/1996 per poter eseguire un fabbricato al servizio dell'attività artigianale di servizio.



Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, per quanto è stato possibile accertare (al Comune di Salsomaggiore non ho riscontrato la pianta del piano primo del capannone, dove si trovano alcuni uffici raggiungibili attraverso una scala in ferro all'interno dello stesso fabbricato), non sono state rilevate evidenti difformità, ad eccezione di alcune modifiche alla distribuzione interna degli spazi al piano terra (reception, bagno).

Superfici

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali se di proprietà o al 50% se confinati con altri, e al 100% delle pareti interne, come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalle norme UNI 10750.

- Capannone con annessi uffici ed accessori **mq. commerciali 844,00**
- Area classificata come ampliamento **mq. 13.270,00**

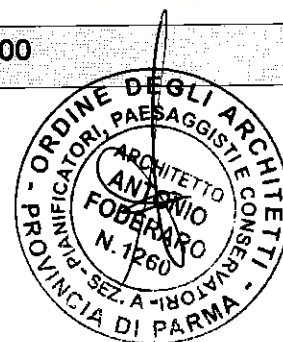
Valutazione

La valutazione del bene in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla classificazione urbanistica e alle caratteristiche della costruzione; alla destinazione d'uso prevista negli elaborati progettuali, allo stato di fatto in cui si trova, ed in particolare alla attuale condizione.

La stima viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona o in quelle limitrofe; lo scrivente ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore. Sulla scorta di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima del bene immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pari a:

- Fabbricato prefabbricato, uffici con accessori, area cortilizia e area classificata R 13/bis = € 1.024.000,00

TOTALE € 1.024.000,00 euro unmilioneventiquattromila/00



Area edificabile ad uso residenziale – Località Scipione Ponte "Boselli"

L'area in oggetto presenta una forma irregolare ed è costituita da appezzamenti di terreno in parte pianeggiante ed in parte in declino. Nel suo complesso questa risulta frazionata in lotti con la possibilità di realizzare al suo interno n.6 abitazioni monofamiliari ed n. 1 fabbricato ad uso commerciale.

Attualmente risulta sprovvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il bene immobile è situato in località Scipione Ponte, una delle 26 frazioni, ad una distanza di 3 km circa dal Comune di Salsomaggiore Terme (PR)

Dati Catastali

CATASTO TERRENI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A.
19	374	seminativo arbor	2		12	53	6,47	9,06
19	375	seminativo arbor	2		10	30	5,32	7,45
19	390	seminativo arbor	1		6	5	3,75	4,69
19	391	seminativo arbor	1		6	88	4,26	5,33
19	392	seminativo arbor	1			53	0,33	0,41
19	393	seminativo arbor	1		3	93	2,44	3,04
19	394	seminativo arbor	1		3	30	2,05	2,56



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 20 di 34
---------------------------------	---	--

19	395	seminativo arbor	1		6	95	4,31	5,38
19	396	seminativo arbor	1		8	27	5,13	6,41
19	397	seminativo arbor	1		8	60	5,33	6,66
19	398	seminativo arbor	2		7	55	3,90	5,46
19	399	seminativo arbor	2		8	83	4,56	6,38
19	400	seminativo arbor	2		8	83	4,56	6,38
19	401	seminativo arbor	2		7	17	3,70	5,18
19	405	seminativo arbor	2			52	0,27	0,38
CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	sub	categoria	classe	cons. vani	Rendita €		
19	385			F/1		7.098,00		

Mappale 374 e 375 compresi nel Regolamento Urbanistico Edilizio come "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico".

Essendo il bene una serie di appezzamenti di terreno, non è esplicitata una destinazione d'uso precisa; tuttavia l'area risulta edificabile e lo strumento urbanistico vigente prevede la possibilità di edificare, con differenti destinazioni d'uso, in base alle esigenze del mercato immobiliare.

L'analisi dei documenti catastali dimostra la piena proprietà del bene alla Granelli Costruzioni srl. L'analisi dei documenti urbanistici vigenti prevede la costruzione di nuovi insediamenti all'interno dell'area a patto che la stessa sia oggetto di opere di



urbanizzazione primaria e standard urbanistici previsti dal regolamento urbanistico vigente al fine anche di una vendita frazionata ai singoli privati interessati.

Provenienza

I beni appartengono alla GRANELLI COSTRUZIONI SRL, in piena proprietà per acquisto dai Signori Boselli Daniela, Boselli Lucia e Lagori Selvina con atto Dott. Sozzi Fernando in data 18/12/2009 rep. 52359 registrato a Parma al n° 446 ed ivi trascritto il 14/01/2010 al n° 624.

Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante su mappali 374, 375, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 405, 385, oltre ad altri beni immobili.

Occupazione/Utilizzazione

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti in corso

Superfici

- Lotto n. 1:
mq 755,00 ad uso residenziale con superficie utile **mq 130,00**
- Lotto n. 2:
mq 883,00 ad uso residenziale con superficie utile **mq 130,00**
- Lotto n. 3:
mq 717,00 ad uso residenziale con superficie utile **mq 130,00**



- Lotto n. 4:
mq 883,00 ad uso residenziale con superficie utile **mq 130,00**
- Lotto n. 5:
mq 827,00 ad uso residenziale con superficie utile **mq 130,00**
- Lotto n. 6:
mq 860,00 ad uso residenziale con superficie utile **mq 130,00**
- Lotto n. 7:
mq 688,00 ad uso commerciale con superficie utile
e superficie abitativa **mq 200,00**
mq 200,00
- Area a verde agricolo **mq 2.283,00**

Completano la lottizzazione l'area destinata alla strada interna, quella a parcheggio ed a verde pubblico (come da planimetria).

Valutazione

La valutazione del bene in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla classificazione urbanistica e alle caratteristiche dell'area; alla destinazione d'uso, allo stato di fatto in cui si trova, ed in particolare alla attuale condizione.

La stima viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona o in quelle limitrofe; lo scrivente ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore. Sulla scorta di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima del bene immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pari a:

- Lotti ad uso residenziale n. 6;
- Lotto ad uso commerciale n. 1;

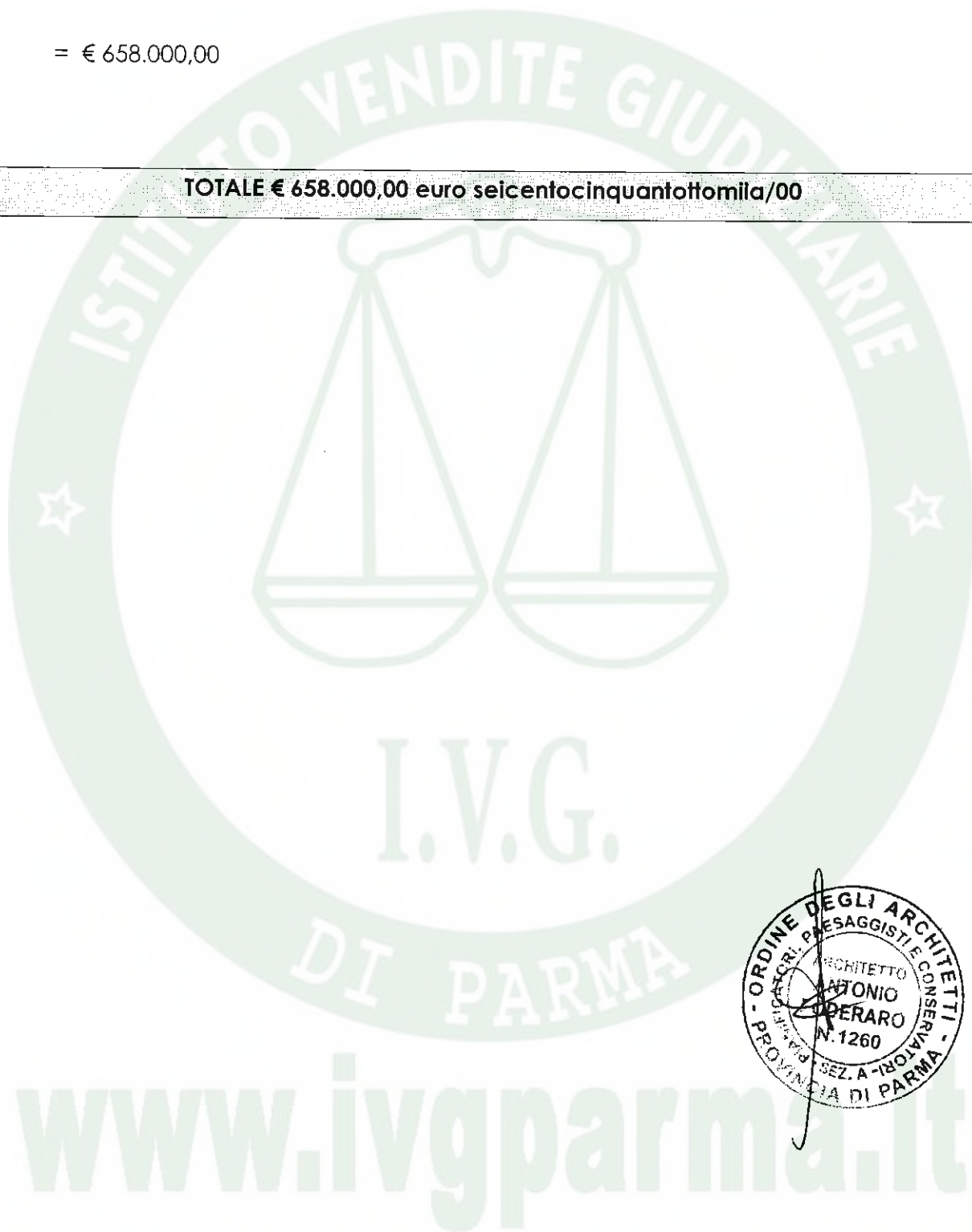


Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 23 di 34
---------------------------------	--	--

- Area agricola a verde standard.

= € 658.000,00

TOTALE € 658.000,00 euro seicentocinquantottomila/00



Complesso immobiliare ed area limitrofa – Località Scipione Castello

Il complesso immobiliare comprende n. 2 unità abitative ad uso di civile abitazione con annessi servizi (cantina, cortile) e più precisamente:

- Unità abitativa (n. 70), costituita da n. 3 piani fuori terra così distribuiti:
 - Piano terra: cucina, soggiorno, n. 3 camere, n. 2 servizi, n. 2 ripostigli, corridoio, cantina;
 - Piano primo: n. 7 camere, n. 2 servizi igienici ed ampi disimpegni;
 - Piano secondo/sottotetto: n.8 locali ad uso soffitta.

- Unità abitativa (n. 71), costituita da n. 2 piani fuori terra così distribuiti:
 - Piano terra: ingresso, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e locale deposito legna;
 - Piano primo: n. 3 camere, disimpegno e locale deposito legna;

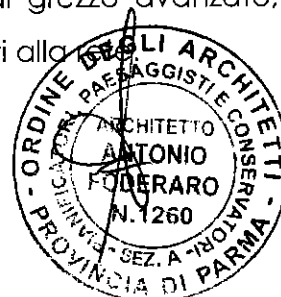
Limitrofa al complesso immobiliare sono presenti dei terreni interessati da coltivazioni differenti unitamente ad aree boschive.

Il bene immobile è situato nel borgo medioevale di Scipione castello, frazione del Comune di Salsomaggiore Terme(PR), ad una distanza di circa 1,53 km dal principale centro cittadino.

La struttura portante del complesso immobiliare è presumibilmente realizzata in muratura portante in mattoni di laterizio. Negli ultimi anni è stata oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che ha compreso tutto il fabbricato, per una ulteriore divisione delle unità immobiliari e per renderlo all'avanguardia sia dal punto di vista statico che tecnologico.

Attualmente la struttura risulta in una condizione di grezzo avanzato e pronta per ricevere le finiture interne ed esterne.

Poiché il complesso immobiliare è in una condizione progettuale di grezzo avanzato, necessita di impianto elettrico ed idraulico e conseguenti collegamenti alla



Inoltre la zona in cui è inserito il complesso immobiliare in oggetto è caratterizzata prevalentemente da altri edifici di carattere storico adibito a residenziale.

L'immobile risulta ancora in una fase di costruzione di grezzo avanzato, in quanto è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione negli anni precedenti. In particolare necessita di tutte le finiture interne ed esterne, tuttavia presenta un buono stato di conservazione strutturale anche grazie ai recenti interventi.

Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	sub	categoria	classe	cons. vani	Rendita €		
19	42	1	A/3	1	6,5	486,76		
19	42	2	A/3	4	19,5	3.021,27		
CATASTO TERRENI – COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A
19	32	seminativo	4		33	50	7,79	17,30
19	40	seminativo	4		59	00	13,71	30,47
19	43	seminativo	4		28	20	6,55	14,56
19	69	seminativo	2	1	83	20	94,61	132,46
19	112	vigneto	2		19	40	14,03	8,02
19	113	bosco ceduo	3		16	80	1,30	0,09
19	114	seminativo	3		25	70	9,29	15,93



19	115	seminativo	3		90	80	32,83	56,27
19	116	Seminativo arbor	2	1	97	60	102,05	142,87
19	178	seminativo	4		1	70	0,40	0,88
19	343	seminativo arbor	4		60	94	15,74	31,47
19	344	seminativo arbor	4		18	16	4,69	9,38

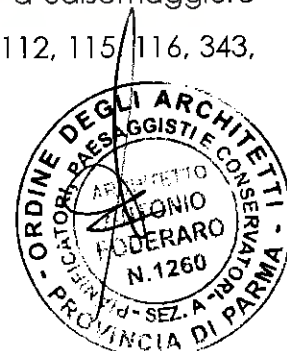
Provenienza

I beni appartengono alla GRANELLI COSTRUZIONI SRL, in piena proprietà per acquisto dal Sig. Genoni Gianfranco con atti Dott. Sozzi Fernando in data 26/06/2009 rep. 52005 registrato a Parma al n° 9702 ed ivi trascritto il 13/07/2009 al n° 15326 e Dott. Sozzi Fernando in data 14/10/2009 rep. 52203 registrato a Parma al n° 15572 ed ivi trascritto il 12/11/2009 al n° 24677.

Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 13/07/2009 reg. part. 2925 reg. gen. 15327, riferita a ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede a Modena, per la somma totale di 2.610.000,00 € di cui 1.450.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 112, 115, 116, 343, 344, 69, 42 sub. 1, 42, sub 2, oltre ad altri beni immobili.
- Trascrizione in data 05/08/2015 reg. part. 11715 reg. gen. 15289, riferita a verbale di pignoramento immobili a favore di ESTENSE S.M.E. SRL con sede a Salsomaggiore Terme, contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappali 112, 115, 116, 343, 344, 69, 42 sub. 1, 42, sub 2, oltre ad altri immobili.



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 27 di 34
---	---	--

- Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante su mappali 32, 40, 43, 112, 113, 114, 115, 116, 178, 343, 344, 69, 42 sub. 1, 42, sub 2, oltre ad altri beni immobili.

Occupazione/Utilizzazione

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti in corso.

Conformità edilizia e catastale

L'unità immobiliare è stata costruita sulla scorta dei seguenti provvedimenti edilizi:

- DIA n. 182/2010 del 13/08/2010 "Restauro e risanamento conservativo di fabbricato residenziale ad uso abitativo con recupero del piano sottotetto per formazione di nuova unità abitativa".

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, per quanto è stato possibile accertare, non sono state rilevate evidenti difformità, ad eccezione di alcune modifiche di pareti interne, aperture di vani tra stanze non segnalate nella DIA sopra menzionata.

Si rende noto che:

- in data 6/09/2010 il Comune di Salsomaggiore Terme ha chiesto integrazioni sospendendo i termini per l'inizio dei lavori;
- in data 29/03/2011 il Comune di Salsomaggiore Terme ha chiesto integrazioni inerente al progetto definitivo completo in merito agli standard a parcheggio;
- in data 20/06/2011 il Comune di Salsomaggiore Terme ha chiesto integrazioni in merito alla pratica sismica sospendendo di fatto la validità del deposito;
- in data 06/10/2011 il Comune di Salsomaggiore Terme ha sospeso i lavori per mancanza di presentazione della documentazione richiesta in data 29/03/2011.



Superfici

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali se di proprietà o al 50% se confinati con altri, e al 100 delle pareti interne, come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalle norme UNI 10750.

• Unità immobiliare principale (n. 70)		
mq commerciali:		
piano interrato mq 29,00/2 =		mq 14,50
piano terra		mq 252,00
piano primo		mq 252,00
piano secondo (in parte mansardato)		mq 252,00
	TOTALE	mq 770,50
• Unità immobiliare secondaria (n. 71)		
mq commerciali:		
piano terra		mq 72,00
piano primo		mq 72,00
	TOTALE	mq 144,00

Valutazione

La valutazione del bene in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla classificazione urbanistica e alle caratteristiche della costruzione; alla destinazione d'uso prevista negli elaborati progettuali, allo stato di fatto in cui si trova, ed in particolare alla attuale condizione.

La stima viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona o in quelle limitrofe; lo scrivente ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore. Sulla scorta di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima del bene immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pari a:

- Fabbricato principale;
- Fabbricato secondario;



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 29 di 34
---------------------------------	--	--

- Area cortilizia, a giardino e a parco
- Area verde ed agricola

= € 1.372.000,00

TOTALE € 1.372.000,00 euro unmilionetrecentosettantaduemila/00



www.ivgparma.it

Area edificabile ad uso artigianale - Località Gainago

L'area in oggetto presenta una forma regolare ed è costituita da un appezzamento di terreno ben servito dalle infrastrutture in genere

Il bene immobile è situato in località Gainago, nel Comune di Torrile (PR), nelle immediate vicinanze della viabilità statale ed a circa 2 km da Salso maggiore Terme.

L'area in oggetto ricade nella lottizzazione "Valserena" e precisamente confina a sud-est e sud-ovest con la strada di lottizzazione e per i restanti orientamenti con altra proprietà.

Dati Catastali

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TORRILE								
foglio	mappale	classamento	classe	consistenza			Rendita €	
				ha	are	ca	R.D.	R.A
46	55	sem irr arb	2		29	76	25,35	27,67

Provenienza

I beni appartengono alla GRANELLI COSTRUZIONI SRL, in piena proprietà per acquisto dalla Tecton società cooperativa con atto Dott.ssa Figlioli Rosanna in data 03/12/2010 rep. 116 registrato a Parma al n° 15970 ed ivi trascritto il 06/12/2010 al n° 25205.

Si segnala per l'immobile in questione la seguente trascrizione:

- Trascrizione in data 12/02/2016 reg. part. 2147 reg. gen. 2805, riferita a convenzione edilizia a favore di COMUNE DI TORRILE, contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappale 348.



Relazione tecnica estimativa	TRIBUNALE DI PARMA Concordato preventivo "Granelli Costruzioni srl" n° 5/2016 C.P.	Documento del 08/02/2017 Pag. 31 di 34
---------------------------------	--	--

Gravami

I beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 23/02/2012 reg. part. 547 reg. gen. 3525, riferita a ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede a Parma, per la somma totale di 375.000,00 € di cui 250.000,00 in sorte capitale contro GRANELLI COSTRUZIONI SRL, gravante su mappale 55.
- Trascrizione in data 16/12/2016 reg. part. 16748 reg. gen. 23000 riferita a decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della GRANELLI COSTRUZIONI SRL, contro GRANELLI COSTRUZIONI, gravante su mappale 55, oltre ad altri beni immobili.

Occupazione/Utilizzazione

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti in corso.

Superfici

- Mappale 55:
area edificabile mq 2.976,00

Valutazione

La valutazione del bene in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla classificazione urbanistica e alle caratteristiche dell' area; alla destinazione d'uso prevista, allo stato di fatto in cui si trova, ed in particolare alla attuale condizione.

La stima viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona o in quelle limitrofe; lo scrivente ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori



del settore. Sulla scorta di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima del bene immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pari a:

- Area edificabile ad uso artigianale, Industriale;

= € 321.000,00

TOTALE € 321.000,00 euro trecentoventunomila/00



www.ivgparma.it

Riepilogo finale delle valutazioni

Ora che si sono stimati tutti i beni in oggetto di proprietà della Granelli Costruzioni srl è possibile effettuare un quadro riassuntivo di tutte le stime sopra citate:

BENE OGGETTO DI STIMA	VALORE DI STIMA
Unità immobiliare – via Salvo d'Acquisto	€ 119.000,00
Area edificabile – loc. San Michele Campagna	€ 186.500,00
Fabbricato ad uso artigianale – loc. Scipione Boffalora	€ 1.024.000,00
Area edificabile – loc. Scipione Ponte Boselli	€ 658.000,00
Complesso immobiliare – loc. Scipione Castello	€ 1.372.000,00
Area edificabile – loc. Gainago	€ 321.000,00
TOTALE VALORE STIMATO	€ 3.680.500,00

Ripetonsi euro **tremillioniseicentottantamilacinquecento/00**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.



Documenti allegati:

- Copia nota di trascrizione;
- Rilievi fotografici;
- Planimetrie catastali;
- Elaborati planimetrici;
- Stralci pratiche edilizie;
- Estratti di RUE.

Parma lì, 8 Febbraio 2017

arch. Antonio Foderaro



www.ivgparma.it