



STUDIO NOTARILE CANALI

43121 PARMA (PR), VIA G. VERDI N. 6 - TEL. +39 (0)521 / 228058 (4 L. ISDN RIC. AUT.)
+39 (0)521 / 287849 (FAX E ROUTER ADSL) - P. IVA 02470520343
E-MAIL: office@notaio-canali.it - www.notaio-canali.it

Parma, 29 novembre 2021

CERTIFICATO NOTARILE RELATIVO A BENI IMMOBILI

DI PROPRIETA' DI

"AREA STAZIONE- SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.p.A."

Oggetto: beni immobili posti in Parma (PR), tra strada Alessandria e via Brenta.

Io sottoscritto dott. Carlo Maria Canali, notaio in Parma, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Parma, dopo aver consultato i Registri presso l'ufficio del Catasto competente e la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia del Territorio di Parma aggiornati alla data del 29 novembre 2021,

certifico

quanto segue.

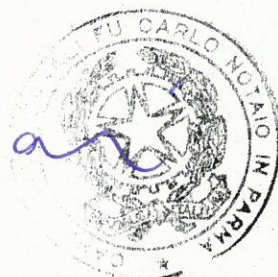
1) Identificazione degli immobili oggetto di verifica.

La società "AREA STAZIONE- SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.p.A." (nel seguito "AREA STAZIONE"), con sede legale in Parma, è titolare del diritto di piena e intera proprietà di aree edificabili (nel seguito, l' "Immobile") in Parma (PR), tra via Brenta e via Alessandria, facenti parte del Programma di Riquilificazione Urbana denominato "P.R.U. Stazione F.S. ex Boschi" ricomprese nel II stralcio.

Coerenze. l'Immobile confina, nell'insieme, con: via Brenta, via Trento, via Adamello, via Monte Corno, via Alessandria, via Isonzo, via Brennero e mappali 450, 588, 946, 594, 445, 884, 885, 462, 750, 727, 726, 735, 740, 723, 583, 850, 754, 632, 421, 557, 558, 582, 835, 379 e 243.

Identificazione catastale. L'Immobile è distinto al Catasto di Parma come segue:

- Catasto Fabbricati, sezione urbana e zona censuaria 1



foglio 3 mappale 604 sub. 1, area urbana di mq. 3.247;
 foglio 3 mappale 593 sub. 1, area urbana di mq. 2.972;
 foglio 3 mappale 943, area urbana di mq. 548;
 foglio 3 mappale 630 sub. 1, unità collabente;
 foglio 3 mappale 630 sub. 4, area urbana di mq. 9.758;
 foglio 3 mappale 946, area urbana;
 foglio 3 mappale 582 sub. 1, categoria D/1, rendita catastale euro 58,00;

- Catasto Terreni, sezione di Parma

foglio 3 mappale 604, ente urbano esteso di ha. 0.32.47;
 foglio 3 mappale 593, ente urbano esteso di ha. 0.29.72;
 foglio 3 mappale 943, ente urbana esteso di ha. 0.05.48;
 foglio 3 mappale 630, ente urbano esteso di ha. 0.97.58;
 foglio 3 mappale 946, relitto strade esteso di ha. 0.01.34;
 foglio 3 mappale 582, ente urbano di ha. 0.00.36.

2) Titoli di provenienza.

L'Immobile appartiene a AREA STAZIONE in forza dei seguenti titoli:

- quanto agli originari mappali 67 – 68 sub. 8 – 69 – 70 sub. 4 (fra loro graffiati) e mappale 68 sub. 9 del Catasto Fabbricati e del mappale 367 del Catasto Terreni, per acquisto dalla società "Immobiliare Trento S.r.l." con sede in Parma, con atto notaio C. M. Canali in data 27 febbraio 2007, rep. n. 13503/6952, registrato a Parma in data 27 marzo 2007 al n. 3514, ivi trascritto in pari data al n. 4462 reg. part..

Alla predetta "Immobiliare Trento S.r.l." i sopra citati mappali appartenevano (i) in parte, per acquisto da "Comm. Borsari & Figli s.r.l." con sede in Parma, con atto a rogito notaio G. Bergonzi in data 28 aprile 1987, rep. n. 406258/12290, registrato a Parma in data 18 maggio 1987 al n. 3616, ivi trascritto in data 14 maggio 1987 al n. 4453 reg. part.; (ii) in parte, per acquisto da "Palma s.r.l." con sede in Parma, con atto a rogito notaio G. Almansi in data 29 novembre 1991, rep. n. 16926, registrato a Parma in data 17 dicembre 1991 al n. 5748, ivi trascritto in data 20 dicembre 1991 al n. 12011 reg. part.;

- quanto agli originari mappali 443 del Catasto Fabbricati e dei mappali 443 e 444 del Catasto Terreni, per acquisto dai signori Valenti Elisabetta (nata a Parma il 1° febbraio 1969), Valenti Riccardo (nato a Parma il 24 gennaio 1972) e Gorreri Giovanna (nata a Parma il 23 giugno 1941) con atto a rogito notaio C.M. Canali

in data 16 luglio 2007, rep. n. 15378/7881, registrato a Parma in data 1° agosto 2007 al n. 12240, ivi trascritto in pari data al n. 12108 reg. part..

In precedenza i mappali sopra indicati appartenevano ai signori Valenti Elisabetta, Valenti Riccardo e Gorreri Giovanna, sopra generalizzati, in quote eguali fra loro, per successione al signor Valenti Carlo, nato a Parma il 19 dicembre 1935, avvenuto il 4 ottobre 2006 (dichiarazione di successione n. 2017 vol. 1452, registrata a Parma in data 11 luglio 2007). Al defunto signor Valenti Carlo i mappali erano pervenuti per acquisto dalla società "Comm. Borsari & Figli s.r.l.", sopra citata, con atto a rogito notaio G. Marchi in data 28 dicembre 1983, rep. n. 105393, registrato a Parma in data 16 gennaio 1984 al n. 791, ivi trascritto in data 26 gennaio 1984 al n. 1432 reg. part.;

- quanto all'originario mappale 593, per acquisto dalla società "Fragrans - S.r.l." con sede in Monza, con atto a rogito C.M. Canali in data 26 febbraio 2008, rep. n. 18410/9296, registrato a Parma in data 26 marzo 2008 al n. 5796, ivi trascritto in pari data al n. 4877 reg. part..

Alla predetta società "Fragrans - S.r.l." apparteneva per averlo acquistato da "Comm. Borsari & Figli s.r.l." in liquidazione con sede in Parma, con atto a rogito notaio Al. Borri in data 27 dicembre 1995, rep. n. 52798/9344, registrato a Parma in data 16 gennaio 1996 al n. 533, ivi trascritto in data 19 gennaio 1996 al n. 915 reg. part.;

- quanto all'originaria unità immobiliare sub. 3 del mappale 63 del Catasto Fabbricati, per acquisto dal signor Abati Dante (nato a Parma il 12 maggio 1947) con atto a rogito notaio C.M. Canali in data 31 marzo 2008, rep. n. 18915/9508, registrato a Parma in data 29 aprile 2008 al n. 8201, ivi trascritto in pari data al n. 7020 reg. part..

Al predetto signor Abati Dante l'unità immobiliare apparteneva per averla acquistata dalla società "Agamenone s.r.l." con sede in Parma, con atto a rogito notaio G. Marchi in data 15 marzo 1990, rep. n. 123750/16316, registrato a Parma in data 4 aprile 1990 al n. 1478, ivi trascritto in data 5 aprile 1990 al n. 3617 reg. part.;

- quanto all'originaria unità immobiliare sub. 4 del mappale 63 del Catasto Fabbricati, per acquisto fattone dai signori Rotelli Valter (nato a Collecchio il 17 dicembre 1942) e Gelmini Lina (nata a Tizzano Val Parma il 23 maggio 1941) con atto a rogito notaio C.M. Canali in data 31 marzo 2008, rep. n. 18916/9509, registrato a Parma in data 29 aprile 2008 al n. 8202, ivi trascritto in pari data al n. 7021 reg. part..

Ai predetti signori Rotelli Valter e Gelmini Lina l'unità immobiliare apparteneva per averla acquistata dalla società "Agamenone s.r.l.", sopra citata, con atto a rogito notaio G. Marchi in data 15 marzo 1990, rep. n. 123751, registrato a Parma in data 4 aprile 1990 al n. 1478, ivi trascritto in data 10 aprile 1990 al n. 3735 reg. part.;

- quanto all'originaria unità immobiliare sub. 5 del mappale 63 del Catasto Fabbricati, per acquisto fattone dai signori Lucchi Mario (nato a Berceto il 13 settembre 1931), Lucchi Maria (nata a Berceto il 14 settembre 1931) e Lucchi Teresa (nata a Berceto il 20 giugno 1938) con atto a rogito notaio C.M. Canali in data 11 giu-



gno 2008, rep. n. 19993/10001, registrato a Parma 10 luglio 2008 al n. 13264, ivi trascritto in pari data al n. 11424 reg. part..

Ai predetti signori Lucchi Mario, Lucchi Maria e Lucchi Teresa, l'unità immobiliare apparteneva, in quote eguali fra loro, per acquisto dai signori Orlandini Camillo (nato a Calestano il 29 dicembre 1927) e Caviola Maria (nata a Collecchio il 3 febbraio 1927) con atto a rogito notaio R. Cavandoli in data 10 novembre 1988, rep. n. 39107/7398, registrato a Parma in data 1° dicembre 1988 al n. 4427, ivi trascritto in data 29 novembre 1988 al n. 10581 reg. part.;

- quanto all'originaria unità immobiliare sub. 6 del mappale 63 del Catasto Fabbricati, per acquisto fattone dai signori Spaggiari Gianni (nato a Parma il 18 settembre 1939) e Spaggiari Emiliano (nato a Parma il 19 aprile 1973) con atto a rogito notaio C.M. Canali in data 11 giugno 2008, rep. n. 19991/10000, registrato a Parma in data 11 luglio 2008 al n. 13342, ivi trascritto in pari data al n. 11522 reg. part..

In precedenza l'unità immobiliare sub. 6 del mappale 63 apparteneva:

- al signor Spaggiari Gianni (i) per la quota in ragione di 2/4 (due quarti) in forza di acquisto dalla società "Agamennone s.r.l.", sopra citata, con atto a rogito notaio G. Bergonzi in data 5 giugno 1990, rep. n. 485746/15729, registrato a Parma in data 25 giugno 1990 al n. 2702, ivi trascritto in data 26 giugno 1990 al n. 6188 reg. part.; e (ii) per la quota in ragione di 1/4 (un quarto) per successione alla signora Sanviti Cristina, nata a Pellegrino Parmense il 27 novembre 1946, deceduta a Fidenza in data 26 ottobre 2005 (dichiarazione di successione n. 1287 vol. 1453, registrata a Parma in data 22 maggio 2008); alla defunta apparteneva per acquisto fattone dalla "Agamennone s.r.l." predetta con il citato atto a rogito notaio G. Bergonzi in data 5 giugno 1990, rep. n. 485746/15729;

- al signor Spaggiari Emiliano per la quota in ragione di 1/4 (un quarto), per successione alla signora Sanviti Cristina, sopra citata;

- quanto agli originari mappali 72 sub. 5 – 73 sub. 4 (fra loro graffati), mappale 423 sub. 1 e mappali 72 sub. 6 – 73 sub. 6 – 422 – 469 (fra loro graffati) del Catasto Fabbricati e i mappali 27, 369 e 370 del Catasto Terreni, per acquisto dalla società "Callegari S.p.A." con sede in Parma, con atto a rogito notaio G. Almansi in data 31 marzo 2009, rep. n. 80286/25877, registrato a Parma in data 8 aprile 2009 al n. 5599, ivi trascritto in pari data al n. 4667 reg. part..

Alla predetta società "Callegari S.p.A." i mappali sopra indicati appartenevano per acquisto (i) in parte, dalla società "Caldarini Gas Tecnici s.r.l." con sede in Parma, con atto a rogito notaio G. Fontanabona in data 8 febbraio 2002, rep. n. 79067/19342, registrato a Parma in data 15 febbraio 2002 al n. 953, ivi trascritto in pari data al n. 2132 reg. part.; e (ii) in parte, dalla società "Abf Leasing S.p.A." con atto a rogito notaio G. Fontanabona in data 30 ottobre 2007, rep. n. 87132/24459, registrato a Parma in data 19 novembre 2007 al n. 18337, ivi trascritto in data 20 novembre 2007 al n. 17902 reg. part..

In origine detti mappali appartenevano:

- alla società "Caldarini Gas Compressi di Caldarini Giulio e C. - S.n.c." con sede in Parma, per acquisto fattone (i) in parte, dai signori Manzi Giuseppe (nato a Parma il 6 gennaio 1924) e Manzi Elisa (nata a Parma il 20 luglio 1931) con atto a rogito notaio L. Caramatti in data 23 dicembre 1988, rep. n. 17973, trascritto a Parma in data 28 dicembre 1988 al n. 11643 reg. part. e (ii) in parte, dal signor Manzi Emilio (nato a Parma il 3 gennaio 1927) con atto a rogito notaio L. Caramatti in data 23 dicembre 1988, rep. n. 17974, trascritto a Parma in data 28 dicembre 1988 al n. 11644 reg. part..

L'assemblea straordinaria dei soci della predetta "Caldarini Gas Compressi di Caldarini Giulio e C. - S.n.c." del 13 aprile 2000, di cui al verbale ai rogiti del notaio A. Trasatti in pari data, rep. n. 305214, trascritto a Parma in data 2 maggio 2000 al n. 4196 reg. part., ha deliberato la trasformazione della ragione sociale e contestuale mutamento della denominazione in "Caldarini Gas Tecnici s.r.l."

- alla società "Abf Leasing S.p.A." per acquisto dalla società "Callegari S.p.A.", sopra citata, con atto a rogito notaio G. Fontanabona in data 28 aprile 1999, rep. n. 73963, trascritto a Parma in data 10 maggio 1999 al n. 5029 reg. part.;

- quanto agli originari mappali 582 sub. 1 e 604 del Catasto Fabbricati e ai mappali 582 e 604 del Catasto Terreni, per acquisto fattone dalla società "Boschi Luigi e Figli S.p.A.", con sede in Fontanellato, con atto a rogito notaio C.M. Canali in data 6 novembre 2006, rep. n. 11911/6104, trascritto a Parma in data 1° dicembre 2006 al n. 18658 reg. part., e dalla signora Manfredi Lidia (nata a Colorno il 27 giugno 1925) con atto a rogito notaio C.M. Canali in data 16 luglio 2007, rep. n. 15374/7878, registrato a Parma in data 1° agosto 2007 al n. 12238, ivi trascritto in pari data al n. 12106 reg. part. e successivo atto integrativo a rogito notaio C.M. Canali in data 11 marzo 2008, rep. n. 18645/9391, registrato a Parma in data 9 aprile 2008 al n. 6756, ivi trascritto in pari data al n. 5780 reg. part..

In precedenza i mappali sopra citati appartenevano:

- alla signora Manfredi Lidia, sopra generalizzata, per successione al signor Boschi Paolo, nato a Parma il 3 febbraio 1921, deceduto a Parma il 17 gennaio 2006 il quale aveva disposto delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Ma. Micheli in data 30 gennaio 2006, rep. n. 47387/14512, registrato a Parma in data 6 febbraio 2006 (dichiarazione di successione n. 138 vol. 1452, registrata a Parma, ivi trascritta in data 11 giugno 2007 al n. 8668 reg. part.; accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario con atto ai rogiti del notaio G. Almansi in data 6 febbraio 2006, rep. n. 71916, registrato a Parma in data 7 febbraio 2006 al n. 820, ivi trascritto in data 16 febbraio 2006 al n. 2592 reg. part.. Successivamente, con atto a rogito notaio G. Almansi in data 18 giugno 2007, rep. n. 75815/23535, registrato a Parma in data 21 giugno 2007 al n. 8438, ivi trascritto in data 21 giugno 2007 al n. 9329 reg. part., la signora Manfredi Lidia ha rinunciato agli effetti giuridici dell'accettazione del beneficio d'inventario divenendo quindi erede pura e semplice del defunto Boschi Paolo). Al defunto signor Boschi Paolo, predetto, i sopra citati mappali erano pervenuti (i) in parte, per successione al signor Boschi Giuseppe, nato a Felino il 12 aprile 1887, deceduto a Parma in data 21 gennaio 1968 (dichiarazione di successione n. 52 vol. 777, registrata a Parma in data 15 ottobre 1968, ivi trascritta in data 26 luglio 1969 al n. 5611 vol. 3348 reg. part.) e (ii) in parte, per assegnazione a titolo di di-



visione con atto a rogito notaio E. Bandini in data 9 dicembre 1971, rep. n. 24787/10547, registrato a San Secondo Parmense in data 22 dicembre 1971 al n. 1070, trascritto a Parma in data 8 febbraio 1972 al n. 1129 reg. part.;

- alla società "Boschi Luigi e Figli Soc. An." per acquisto fattone dal signor Terzi Luigi fu Pietro con atto a rogito notaio L. Bandini in data 15 giugno 1935, rep. n. 8090/5517, registrato a San Secondo Parmense il 19 giugno 1935 al n. 619, trascritto a Parma in data 17 giugno 1935 al n. 2017 vol. 1131 reg. part..

Con atto a rogito notaio L. Bandini in data 1° settembre 1955, rep. n. 6215/2855, registrato a San Secondo Parmense il 19 settembre 1955 al n. 138 vol. 80, trascritto a Parma in data 15 giugno 1970 al n. 4255 reg. part., la predetta "Boschi Luigi e Figli Soc. An." ha mutato la denominazione in "Ditta Boschi Luigi e Figli società per azioni" con sede in Parma.

L'assemblea straordinaria dei soci della "Ditta Boschi Luigi e Figli società per azioni" del 27 aprile 1972 di cui al verbale ai rogiti del notaio E. Bandini in pari data, rep. n. 25178/10733, registrato a San Secondo Parmense il 17 maggio 1972 al n. 368 vol. 102, trascritto a Parma in data 6 aprile 1981 al n. 3492 reg. part., ha deliberato, tra l'altro, il trasferimento della sede in Fontanellato.

L'assemblea straordinaria dei soci della "Ditta Boschi Luigi e Figli società per azioni" del 5 giugno 1979, di cui al verbale ai rogiti del notaio E. Bandini in pari data, rep. n. 34065/13892, registrato a Parma in data 25 giugno 1979 al n. 4787 vol. 585, ivi trascritto in data 6 aprile 1981 al n. 3493 reg. part., ha deliberato il mutamento della denominazione in "BOSCHI LUIGI & FIGLI - società per azioni";

- quanto agli originari mappali 87 sub. 4, mappali 88 sub. 34 – 215 sub. 1 (fra loro graffati), mappali 87 sub. 3 – 88 sub. 36 (fra loro graffati) e mappale 88 sub. 4, 9, 11, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 37, 38 e 39 del Catasto Fabbricati e mappale 37 del Catasto Terreni, per acquisto dai signori Fornari Tina (nata a Parma il 20 gennaio 1939), Belletti Andrea (nato a Parma il 4 aprile 1963) e Belletti Silvia (nata a Parma il 29 aprile 1965) con atto a rogito notaio G. Almansi in data 22 dicembre 2008, rep. n. 79684/25552, registrato a Parma in data 9 gennaio 2009 al n. 384, ivi trascritto in pari data al n. 299 reg. part..

Quanto sopra è pervenuto ai signori Fornari Tina, Belletti Andrea e Belletti Silvia, sopra generalizzati, per successione al signor Belletti Guido, nato a Parma il 31 luglio 1929, ivi deceduto il 4 dicembre 2008 (dichiarazione di successione n. 3147 vol. 1453, registrata a Parma in data 16 dicembre 2008, ivi trascritta 20 agosto 2009 al n. 11809 reg. part.; accettazione tacita di eredità trascritta a Parma in data 9 gennaio 2009 al n. 298 reg. part).

In origine apparteneva al signor Belletti Guido, predetto, in forza di decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Parma - procedura esecutiva nei confronti del signor Cesare Bordi - in data 4 marzo 1964, rep. n. 2064, registrato a Parma in data 10 marzo 1964 al n. 1138, ivi trascritto 14 marzo 1964 al n. 2064 vol. 1675 reg. part.;

- quanto agli originari mappali 61, 550 (dal quale è derivato, tra l'altro, l'attuale mappale 946), 551, 552, 553 e 563 del Catasto Terreni, a seguito di conferimento effettuato dal Comune di Parma nell'ambito

dell'aumento del capitale sociale deliberato dall'Assemblea straordinaria dei soci del 20 dicembre 2006, di cui al verbale in pari data a rogito notaio R. Cavandoli rep. n. 95894/19440, registrato a Parma in data 9 gennaio 2007 al n. 197, ivi trascritto in data 10 gennaio 2007 al n. 481 reg. part. e successivo atto integrativo a rogito notaio C. M. Canali in data 29 luglio 2008, rep. n. 20726/10356, registrato a Parma in data 6 agosto 2008 al n. 15980, ivi trascritto in data 8 agosto 2008 al n. 13426 reg. part.;

- quanto agli originari mappali 74 e 518 del Catasto Fabbricati e mappali 29 e 518 del Catasto Terreni, per acquisto a titolo di permuta dal signor Lodi Bruno (nato a Palanzano il 27 luglio 1945) con atto a rogito notaio C. M. Canali in data 13 ottobre 2010, rep. n. 32212/15114, registrato a Parma in data 28 ottobre 2010 al n. 17802, ivi trascritto in data 29 ottobre 2010 al n. 14118 reg. part..

In precedenza detti mappali appartenevano signor Lodi Bruno, sopra generalizzato, per acquisto dai signori Medici Emilio (nato il 10 novembre 1927), Medici Liliana (nata a Parma il 15 ottobre 1933) e Sebastiani Fede (nata a Giovo il 30 dicembre 1909) con atto a rogito notaio A. Dalla Tana in data 2 aprile 1996, rep. n. 63404/9779, registrato a Parma in data 22 aprile 1996 al n. 2125, ivi trascritto in data 3 aprile 1996 al n. 3942 reg. part..

3) Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli.

Nessuna.

4) Convenzioni.

L'Immobile fa parte del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "stazione FS - ex Boschi", per la cui realizzazione è stata stipulata tra il Comune di Parma e la società "AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA - S.p.A." (per brevità denominata "STU Stazione") convenzione ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con atto a rogito notaio A. Busani in data 15 gennaio 2005, rep. n. 83782/26026, registrato a Parma in data 3 febbraio 2005 al n. 860, successivamente integrata/rettificata con atti a rogito notaio C.M. Canali in data 16 gennaio 2007, rep. n. 12972/6662, registrato a Parma in data 5 febbraio 2007 al n. 717, in data 5 novembre 2010, rep. n. 32597/15248, registrato a Parma il 24 novembre 2010 al n. 19575, in data 19 settembre 2011, rep. n. 37033/17088, registrato a Parma il 5 ottobre 2011 al n. 16181, in data 11 dicembre 2013, rep. n. 46775/20868, registrata a Parma in data 18 dicembre 2013 al n. 17299 e in data 25 gennaio 2021, rep. n. 71453/31409, registrata a Parma in data 12 febbraio 2021 al n. 2778, avente validità fino al 31 dicembre 2025 e potrà essere prorogata per un periodo da definirsi tra il Comune di Parma e AREA STAZIONE nel caso in cui, alla scadenza, non sia completato il Programma di Riqualificazione Urbana.

Not. Carlo Maria Canali



