



STUDIO NOTARILE CANALI

43121 PARMA (PR), VIA G. VERDI N. 6 - TEL. +39 (0)521 / 228058 (4 L. ISDN RIC. AUT.)
43041 BEDONIA (PR), VICOLO PASSERELLA N. 2 - TEL. + 39 (0) 525/826723
+39 (0)521 / 287849 (FAX E ROUTER ADSL) - P. IVA 02470520343
E-MAIL: office@notaio-canali.it - www.notaio-canali.it

Parma, 4 ottobre 2014

RELAZIONE NOTARILE RELATIVA ALLA PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

"ALFA - AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGRO - ALIMENTARI - S.P.A." CON SEDE IN PARMA

Oggetto: compendi immobiliari denominati "Alfa - Polo della Logistica" in Parma composti dai seguenti
comparti denominati: "Ex Mercato ortofrutticolo - del bestiame", "Ex Macello Comunale", "Ex Stalle di
Maria Luigia - già Cromital" e "Area residua CAL - Comparto B" di proprietà di "Alfa - Agenzia Logistica
ca Filiere Agro-Alimentari - S.p.A."



Egregio dott. Parolari,

mi riferisco all'incarico da lei conferitomi, nella sua qualità di Attestatore del Piano di ristrutturazione del debito della società "Alfa S.p.A.", in data 4 luglio scorso, avente ad oggetto la richiesta di << *effettuare una ricognizione sui titoli di proprietà, sui gravami soprattutto ipotecari, ma anche di qualsiasi altro tipo, anche urbanistico, che possano rappresentare un pregiudizio sulla fruizione, sulla valutazione e sulla libera alienazione di tali immobili. Infine, posto che la società mi ha fornito due perizie di stima degli stessi che Le allego (ing. Bottai e ing. D'Agostino), sono a richiederLe di effettuare un approfondimento relativamente all'individuazione degli immobili oggetto di perizia, al fine di confermarmi che i periti abbiano preso a riferimento tutte e solo le unità immobiliari in proprietà di Alfa s.p.a.* >> .

Dopo avere consultato:

- i registri immobiliari e catastali aggiornati alla data del 4 ottobre 2014;



- i titoli di provenienza degli immobili oltre descritti e i titoli in forza dei quali sono state iscritte garanzie reali sui beni di cui oltre;
- le relazioni di stima del compendio "Alfa - Polo della Logistica" redatte dallo Studio associato D'Agostino con sede in Roma in date 1 maggio 2011 e 29 agosto 2011;
- il parere tecnico << *sulla congruità all'attualità dei valori espressi nelle relazioni peritali* >> dello Studio associato D'Agostino redatto dallo Studio associato d'Ingegneria Bottai con sede in Parma in data 19 marzo 2014;

redigo la presente relazione ricognitiva - descrittiva dei compendi immobiliari di proprietà della società "**ALFA - AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGRO - ALIMENTARI - S.p.A.**", con sede legale in Parma (PR), strada dei Mercati n. 9/b, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02514360342 (R.E.A. 244800) (in seguito per brevità denominata anche "**Alfa**"),

premettendo quanto segue:

- (a) la presente relazione ha ad oggetto tutti i beni immobili di proprietà di Alfa siti nel Comune di Parma;
- (b) le relazioni di stima redatte dallo Studio associato D'Agostino e il parere tecnico dello Studio associato d'Ingegneria Bottai hanno descritto, valutato e preso a riferimento tutti i beni immobili di proprietà di Alfa siti nel Comune di Parma;
- (c) la relazione di cui oltre descrive i compendi immobiliari di proprietà di Alfa suddividendoli nei quattro corpi denominati "*Alfa - Polo della Logistica*" in Parma composti dai seguenti comparti denominati: "*Ex Mercato ortofrutticolo - del bestiame*", "*Ex Macello Comunale*", "*Ex Stalle di Maria Luigia - già Cromital*" e "*Area residua CAL - Comparto B*", così da mantenere coerente tale descrizione rispetto a quanto indicato nelle citate relazioni di stima e parere tecnico.

1) Complesso immobiliare denominato "*Ex Mercato ortofrutticolo - del bestiame*"

situato in Comune di Parma (PR), strada dei Mercati n. 15 - via del Taglio nn. 2 - 4.

1.1 - Descrizione e identificazione catastale. Alfa è piena ed esclusiva proprietà di un compendio immobiliare denominato "*Ex Mercato ortofrutticolo - del bestiame*" (nel seguito anche solo "*Ex Mercato*") posto in Comune di Parma (PR), strada dei Mercati n. 15 - via del Taglio nn. 2 - 4, costituito da area urbana con sopra costruiti fabbricati di varia natura e destinazione già destinati allo svolgimento delle attività ora dismesse del mercato ortofrutticolo e del bestiame (stalle, tettoie, uffici, locali accessori e di servizio).

Il compendio Ex Mercato è meglio evidenziato con colore verde nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

L'Ex Mercato confina con: a nord ragioni Alfa (mappale 302) e mappali 299, 301 e 276; a est via del Taglio e mappali 285, 286 e 276; a sud strada dei Mercati e residue ragioni del Comune di Parma (mappale 285); ad ovest il canale Abbeveratoia.

L'Ex Mercato è distinto al Catasto di Parma come segue:

- sezione urbana 5 del Catasto Fabbricati:

foglio 40 mappale 211, categoria B/5, classe 1, metri cubi 3900, r.c. euro 2.819,86;

foglio 40 mappale 269, area urbana di mq. 53.749;

foglio 40 mappale 270, categoria C/6, classe 1, mq. 990, r.c. euro 1.380,49;

foglio 40 mappale 271, categoria C/7, classe 1, mq. 581, r.c. euro 210,04;

foglio 40 mappale 272, categoria C/7, classe 1, mq. 7255, r.c. euro 2.622,83;

foglio 40 mappale 273, categoria C/7, classe 1, mq. 5643, r.c. euro 2.040,06;

foglio 40 mappale 274, categoria C/7, classe 1, mq. 1690, r.c. euro 610,97;

foglio 40 mappale 275, categoria C/2, classe 1, mq. 110, r.c. euro 113,62;

foglio 40 mappale 276, categoria C/2, classe 1, mq. 108, r.c. euro 111,55;

foglio 40 mappale 277, categoria C/2, classe 1, mq. 72, r.c. euro 74,37;

foglio 40 mappale 279, categoria B/5, classe 1, metri cubi 2.060, r.c. euro 1.489,46;

foglio 40 mappale 280, categoria C/2, classe 1, mq. 460, r.c. euro 475,14;

foglio 40 mappale 281, categoria C/2, classe 1, mq. 371, r.c. euro 383,21;

foglio 40 mappale 282, categoria C/2, classe 1, mq. 22, r.c. euro 22,72;

foglio 40 mappale 283, categoria C/2, classe 1, mq. 13, r.c. euro 13,43;

foglio 40 mappale 284, area urbana di mq. 5358;

foglio 40 mappale 287, area urbana di mq. 1.489;

foglio 40 mappale 288 sub. 1, categoria D/1, r.c. euro 3.492;

foglio 40 mappale 288 sub. 2, categoria A/3, classe 4, vani 5, r.c. euro 284,05;

foglio 40 mappale 62, categoria D/1, r.c. euro 672;

foglio 40 mappale 63, categoria C/2, classe 1, mq. 20, r.c. euro 20,66;

foglio 40 mappale 64, categoria C/2, classe 1, mq. 16, r.c. euro 16,53;

foglio 40 mappale 66, categoria C/2, classe 1, mq. 10, r.c. euro 10,33;



foglio 40, mappale 68, categoria C/2, classe 1, mq. 30, r.c.: euro 30,99;

- sezione di Golese del Catasto Terreni:

foglio 40 mappale 211, ente urbano, ha. 0.31.25;

foglio 40 mappale 269, ente urbano, ha. 5.37.49;

foglio 40 mappale 270, ente urbano, ha. 0.11.86;

foglio 40 mappale 271, ente urbano, ha. 0.05.87;

foglio 40 mappale 272, ente urbano, ha. 0.72.06;

foglio 40 mappale 273, ente urbano, ha. 0.55.85;

foglio 40 mappale 274, ente urbano, ha. 0.16.70;

foglio 40 mappale 275, ente urbano, ha. 0.01.21;

foglio 40 mappale 276, ente urbano, ha. 0.01.07;

foglio 40 mappale 277, ente urbano, ha. 0.00.73;

foglio 40 mappale 279, ente urbano, ha. 0.14.13;

foglio 40 mappale 280, ente urbano, ha. 0.11.68;

foglio 40 mappale 281, ente urbano, ha. 0.10.79;

foglio 40 mappale 282, ente urbano, ha. 0.00.28;

foglio 40 mappale 283, ente urbano, ha. 0.00.15;

foglio 40 mappale 284, ente urbano, ha. 0.53.58;

foglio 40 mappale 287, ente urbano, ha. 0.14.89;

foglio 40 mappale 288, ente urbano, ha. 0.02.15;

foglio 40 mappale 62, ente urbano, ha. 0.01.50;

foglio 40 mappale 63, ente urbano, ha. 0.00.30;

foglio 40 mappale 64, ente urbano, ha. 0.00.30;

foglio 40 mappale 66, ente urbano, ha. 0.00.20;

foglio 40 mappale 68, ente urbano, ha. 0.00.36.

1.2 - Titoli di provenienza e modalità di acquisto da parte di Alfa. In origine il compendio Ex Mercato apparteneva al Comune di Parma, in parte, per acquisto dai signori Tanzi Ferdinando fu Enrico e Campana Maria di Giacomo con atto ai rogiti del notaio dott. Giuseppe Fontanabona in data 3 novembre 1954, rep. n. 5048/1640, registrato a Parma in data 9 novembre 1954 al n. 1145 vol. 324, ivi trascritto il 16 novem-

bre 1954 al n. 4926 vol. 1719 reg. part.; e, in parte, a seguito di decreto di esproprio emesso dal Prefetto di Parma, prot. n. 7731, del giorno 11 aprile 1957, registrato a Parma il 27 aprile 1957 al n. 3304 vol. 335, ivi trascritto il 14 maggio 1957 al n. 2561 vol. 1913 reg. part.

A seguito di approvazione di una variante al Piano strutturale del Comune di Parma mediante l'inserimento dell'area occupata dall'Ex Mercato in un sub ambito di trasformazione denominato "22 S20" destinato alla "realizzazione di un polo della logistica e della ricerca avanzata", il Comune di Parma - a seguito di asta pubblica - ha venduto a "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" la proprietà del compendio Ex Mercato con atto ai rogiti notaio C.M. Canali in data 23 dicembre 2008 rep. n. 22875/11392, registrato a Parma il 21 gennaio 2009 al n. 1167, ivi trascritto il 21 gennaio 2009 ai nn. 916-917 reg. part., per un prezzo di euro 21.001.000,00, oltre ad imposta sul valore aggiunto.

Dal citato atto di compravendita in data 23 dicembre 2008, emerge che:

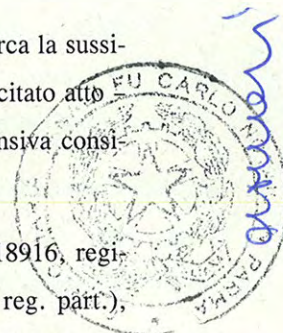
- "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" ha corrisposto al Comune di Parma la somma di euro 14.000.000,00 contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita;
- "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" si è obbligata a corrispondere al Comune di Parma il saldo del prezzo, senza maggiorazione di interessi, entro il 30 novembre 2009.

In considerazione del fatto che alla data del 23 dicembre 2008 era tuttora in corso la verifica circa la sussistenza o meno dell'interesse storico - artistico di alcuni fabbricati oggetto di compravendita, il citato atto limitatamente ai fabbricati oggetto di verifica - è stato altresì sottoposto alla condizione sospensiva consistente nell'ottenimento di provvedimento di "non interesse storico - artistico" dei suddetti beni.

Successivamente, in data 8 aprile 2009 (con atto a rogito del notaio M. Micheli rep. n. 55158/18916, registrato a Parma il 29 aprile 2009 al n. 6887, ivi trascritto il 30 aprile 2009 ai nn. 5850-5851 reg. part.), "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" ha venduto ad Alfa il compendio Ex Mercato per il medesimo prezzo di euro 21.001.000,00, oltre ad imposta sul valore aggiunto, con pagamento così stabilito:

- per euro 14.000.000,00 mediante accollo da parte di Alfa del debito relativo al finanziamento fondiario concesso da "Banca Monte Parma" a "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" con l'atto citato al successivo paragrafo 2.3);
- quanto al saldo, Alfa si è obbliga a corrisponderlo a "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" entro e non oltre il termine del 30 novembre 2009.

A seguito dell'accertamento dell'insussistenza dell'interesse storico - artistico dei suddetti beni, in data 29 dicembre 2009 (con atto a rogito notaio C.M. Canali rep. n. 28111/13589, annotato a Parma in data 8 settembre 2010 al n. 3033 reg. part.), Alfa e Comune di Parma hanno sottoscritto un atto ricognitivo per accertare la piena efficacia della compravendita del 23 dicembre 2008 e per convenire le seguenti ulteriori modalità di pagamento del saldo del corrispettivo dovuto al Comune di Parma, pari ad euro 7.001.000,00:



- quanto a euro 3.000.000,00 sono stati corrisposti al Comune di Parma da Alfa, in luogo di "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" (soggetto originariamente obbligato), nella medesima data del 29 dicembre 2009;

- quanto al saldo di euro 4.001.000,00 Alfa (in luogo di "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile") si è obbligata a corrisponderlo al Comune di Parma entro il termine del 31 dicembre 2010, senza maggiorazione di interessi.

1.3 - Iscrizioni / trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, vincoli e servitù. Il compendio immobiliare Ex Mercato di proprietà di Alfa (ad eccezione degli immobili per i quali pendeva l'accertamento della verifica dell'interesse storico - artistico, i cui dati catastali sono riportati al successivo articolo 1.6) è stato gravato da ipoteca volontaria di euro 28.000.000,00 iscritta a Parma il 21 gennaio 2009 al n. 213 reg. part..

Detta ipoteca è stata concessa da "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" a favore di "Banca Monte Parma s.p.a" (con atto stipulato ai rogiti dott. C.M. Canali in data 23 dicembre 2008, rep. n. 22876/11393) a garanzia di un finanziamento fondiario concesso dal predetto Istituto bancario della durata originaria di 18 mesi e un giorno.

Successivamente, in data 8 aprile 2009 (con il citato atto a rogito del notaio M. Micheli rep. n. 55158/18916), Alfa ha acquistato da "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" la proprietà del compendio Ex Mercato e, a titolo di corrispettivo, si è accollata l'intero debito nei confronti di "Banca Monte Parma" derivante dal citato contratto di finanziamento fondiario.

In data 30 settembre 2010 (con atto a rogito notaio C.M. Canali rep. n. 31969/15048), Alfa e "Banca Monte Parma" hanno convenuto che il residuo debito del citato finanziamento fondiario, ammontante a euro 14.000.000,00 alla data del 24 giugno 2010, << verrà rimborsato in unica soluzione alla scadenza del 31 (trentuno) ottobre 2010 (duemiladieci) >>.

In data 14 febbraio 2011 (con atto a rogito notaio C.M. Canali rep. n. 34138/15831), Alfa e "Banca Monte Parma" hanno convenuto che il residuo debito del citato finanziamento fondiario, ammontante a euro 14.000.000,00 alla data del 31 ottobre 2010, << verrà rimborsato in unica soluzione alla scadenza del 31 (trentuno) marzo 2011 (duemilaundici) >>.

Il compendio Ex Mercato non risulta gravato da servitù passive o da diritti di terzi e non consta l'esistenza di Convenzioni o atti d'obbligo sottoscritti in favore del Comune di Parma.

Il compendio Ex Mercato infine non è vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali (d.l.gs. 42 del 22 gennaio 2004).

1.4 - Stato locativo degli immobili. Il compendio Ex Mercati risulta attualmente interessato dai seguenti rapporti di conduzione:

- uso gratuito senza titolo a favore della società "Macello di Parma s.r.l." avente ad oggetto il fabbricato distinto con il mappale 270;

- uso gratuito senza titolo a favore della "Colombofila di Parma" avente ad oggetto il fabbricato distinto con il mappale 211.

I "contratti di concessione" in favore di "Coop Eumeo" e "Laboratorio delle Idee", già indicati nell'atto ai rogiti notaio C.M. Canali in data 23 dicembre 2008, sono alla data odierna cessati per scadenza del termine.

1.5 - Dichiarazioni di conformità urbanistica e catastale. Il complesso dei fabbricati facenti parte del comparto Ex Mercato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, eccezion fatta per il fabbricato detto "La Colombofila" (mappale 211) realizzato, a seguito di istanza inoltrata al Comune di Parma da parte della "Federazione Colombofila Italiana, Gruppo Provinciale di Parma" in data 8 ottobre 1979, in forza di deliberazione consiliare n. 758/48 del 22 aprile 1980. Successivamente al primo settembre 1967 sono state eseguite opere di ampliamento e di manutenzione dei fabbricati autorizzate con atti dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale, come dettagliatamente indicato nel Referto tecnico redatto in data 22 dicembre 2008, prot. n. 222195, dall'Ing. Dante Bertolini che, in copia fotostatica, si allega alla presente relazione sotto la lettera "B".

1.6 - Rilievi e osservazioni conclusive. Dall'esame della documentazione sopra citata emerge che:

(i) i seguenti beni immobili, pur facenti parte dell'originaria consistenza del comparto Ex Mercato, sono stati esclusi dalla vendita del 23 dicembre 2008 e dunque sono rimasti di esclusiva proprietà del Comune di Parma e precisamente:

- l'area e il fabbricato con l'annessa area cortilizia posti a nord del comparto ed identificati con il mappale 267 e il mappale 229;

- il fabbricato con annessa area cortilizia prospiciente via del Taglio e identificato con il mappali 69 - 278 (fra loro graffati);

- il fabbricato con annessa area cortilizia posto a sud del Comparto prospiciente strada dei Mercati ed identificato con i mappali 285 e 286; e

- la striscia di terreno posta a est del comparto identificata con il mappale 268;

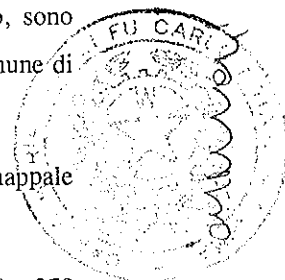
(ii) i seguenti beni immobili, facenti parte della consistenza del comparto Ex Mercato e ora di proprietà di Alfa in forza dei titoli sopra indicati, non sono gravati dall'ipoteca volontaria di euro 28.000.000,00 iscritta a Parma il 21 gennaio 2009 al n. 213 reg. part.:

- sezione urbana 5 del Catasto Fabbricati di Parma:

foglio 40 mappale 279, categoria B/5, classe 1, metri cubi 2.060, r.c. euro 1.489,46;

foglio 40 mappale 280, categoria C/2, classe 1, mq. 460, r.c. euro 475,14;

foglio 40 mappale 281, categoria C/2, classe 1, mq. 371, r.c. euro 383,21;



foglio 40 mappale 282, categoria C/2, classe 1, mq. 22, r.c. euro 22,72;
foglio 40 mappale 287, area urbana di mq. 1.489;
foglio 40 mappale 288 sub. 1, categoria D/1, r.c. euro 3.492;
foglio 40 mappale 288 sub. 2, categoria A/3, classe 4, vani 5, r.c. euro 284,05;
foglio 40 mappale 62, categoria D/1, r.c. euro 672;
foglio 40 mappale 63, categoria C/2, classe 1, mq. 20, r.c. euro 20,66;
foglio 40 mappale 64, categoria C/2, classe 1, mq. 16, r.c. euro 16,53;
foglio 40 mappale 66, categoria C/2, classe 1, mq. 10, r.c. euro 10,33;
foglio 40, mappale 68, categoria C/2, classe 1, mq. 30, r.c. euro 30,99;

- sezione di Golese del Catasto Terreni:

foglio 40 mappale 287 di ha. 0.14.89;
foglio 40 mappale 288 di ha. 0.02.15;
foglio 40 mappale 62 di ha. 0.01.50;
foglio 40 mappale 63 di ha. 0.00.30;
foglio 40 mappale 64 di ha. 0.00.30;
foglio 40 mappale 66 di ha. 0.00.20;
foglio 40 mappale 68 di ha. 0.00.36;
foglio 40 mappale 279 di ha. 0.14.13;
foglio 40 mappale 280 di ha. 0.11.68;
foglio 40 mappale 281 di ha. 0.10.79;
foglio 40 mappale 282 di ha. 0.00.28;

(iii) ad oggi non risulta stipulato alcun atto portante quietanza:

- del pagamento del saldo del corrispettivo dovuto da "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" al Comune di Parma in dipendenza dell'atto di compravendita in data 23 dicembre 2008, di originari euro 7.000.001,00, poi ridotto ad euro 4.001.000,00 in conseguenza del pagamento di euro 3.000.000,00 effettuato da Alfa al Comune di Parma, a tale titolo, in data 29 dicembre 2009;

- del pagamento del saldo del corrispettivo dovuto da Alfa a "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" in dipendenza dell'atto di compravendita in data 8 aprile 2009, di originari euro 7.000.001,00.

Ad avviso di chi si scrive si rende ora necessario procedere alla sottoscrizione di un atto integrativo dei citati atti di compravendita al fine di (i) accertare l'esatto ammontare del credito del Comune di Parma, (ii) fare emergere (perché nei fatti pare che così sia avvenuto) che Alfa si è accollata il debito di "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" nei confronti del Comune di Parma derivante dalla compravendita dell'8 aprile 2009, e (iii) fare risultare, di conseguenza, che Alfa nulla più deve a titolo di corrispettivo a "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" in conseguenza dell'accollo del mutuo nei confronti di "Banca Monte Parma" e dell'accollo del saldo del prezzo dovuto da "Cal - Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" al Comune stesso.

Ove, infine, il credito del Comune di Parma derivante dalla citata compravendita fosse stato ceduto ad altra società del Gruppo Comune di Parma, si rende necessario procedere all'eventuale estinzione del debito di Alfa nei confronti della società ora titolare del credito stesso mediante compensazione, rinuncia o imputazione del credito stesso a capitale sociale di Alfa.

2) Complesso immobiliare denominato "Ex Macello Comunale"

situato in Comune di Parma (PR), via del Taglio.

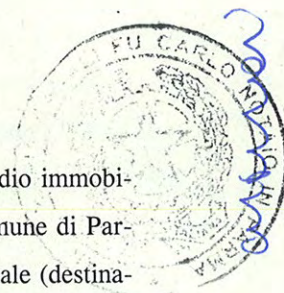
2.1 - Descrizione e identificazione catastale. Alfa è piena ed esclusiva proprietà di un compendio immobiliare denominato "Ex Macello Comunale" (nel seguito anche solo "Ex Macello") posto in Comune di Parma (PR), via del Taglio n. 6, costituito da area urbana con sovra costruiti un fabbricato principale (destinato alla macellazione del bestiame) e alcuni fabbricati secondari di varia natura e destinazione già destinati allo svolgimento delle attività ora dismesse della macellazione del bestiame bovino ed equino (portineria, tettoia portineria, servizi generali, autorimesse, tettoia caricamento, sala vendita, celle frigorifere, tettoia sottoprodotti, sala macellazione, centrale termica elettrica, distruzione, stalla e fienile, cabine accettazione bestiame tettoia scarico bestiame, forno inceneritore, vasche di depurazione, sollevamento acque e tettoia lavaggio, con ampi spazi esterni asfaltati destinati a parcheggio e area manovra).

Il compendio Ex Macello è meglio evidenziato con colore giallo nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

L'Ex Macello confina con: a nord mappali 298, 292 e 212; a est mappali 292 e 299; a sud mappale 269; a ovest canale Abbeveratoioa.

L'Ex Macello è distinto al Catasto di Parma come segue:

- sezione urbana 5 del Catasto Fabbricati:



foglio 40 mappali 127 - 302 - 303 (fra loro graffiati), z.c. 5, categoria D/8, rendita catastale euro 51.898,00;

- sezione di Golese del Catasto Terreni:

foglio 40 mappale 302, ente urbano, ha. 3.02.28;

foglio 40 mappale 303, ente urbano, ha 0.33.42;

foglio 40 mappale 127, ente urbano, ha. 0.00.20;

per una superficie complessiva di metri quadrati 33.590.

2.2 - Titoli di provenienza e modalità di acquisto da parte di Alfa. In origine il compendio Ex Macello apparteneva al Comune di Parma per acquisto dai signori Tanzi Ferdinando (nato a Colleggio il 26 settembre 1894) e Campana Maria (nata a Volta Mantovana il 24 marzo 1903) con atto ai rogiti del notaio dott. G. Fontanabona in data 29 dicembre 1960, rep. n. 15660/3791, registrato a Parma il 30 dicembre 1960 al n. 358, ivi trascritto il 4 gennaio 1961 al n. 66 vol. 2286 reg. part..

A seguito di approvazione di una variante al Piano strutturale del Comune di Parma mediante l'inserimento dell'area occupata dall'Ex Macello in un sub ambito di trasformazione denominato "22 S20" destinato alla "realizzazione di un polo della logistica e della ricerca avanzata", il Comune di Parma - a seguito di asta pubblica indetta con provvedimento dirigenziale prot. n. 195974 IV/8.133 del 10 novembre 2009 - ha venduto ad Alfa il compendio Ex Macello con atto ai rogiti notaio C.M. Canali in data 29 dicembre 2009 rep. n. 28113/13590, registrato a Parma il 28 gennaio 2010 al n. 1696, ivi trascritto a Parma il 28 gennaio 2010 al n. 1201 reg. part., per un prezzo di euro 2.570.100,00 (duemilioni cinquecentosettantamila cento/00), oltre ad imposta sul valore aggiunto.

Dal citato atto di compravendita in data 29 dicembre 2009, emerge che:

- Alfa ha corrisposto al Comune di Parma a titolo di corrispettivo la somma di euro 771.030,00 pari al 30 per cento del prezzo;
- Alfa si è obbligata a corrispondere al Comune di Parma il saldo del prezzo, senza maggiorazione di interessi, in due rate scadenti rispettivamente al 30 (trenta) marzo 2010 (duemiladieci), quanto al 30 per cento, e al 31 (trentuno) dicembre 2010 (duemiladieci), quanto al residuo 40 per cento.

In considerazione della dilazione di pagamento, il Comune di Parma e Alfa hanno convenuto di sottoporre il contratto di compravendita << alla condizione risolutiva consistente nel mancato pagamento del saldo del corrispettivo entro il termine sopra stabilito del 31 dicembre 2010. >>, impegnandosi a sottoscrivere entro il 31 gennaio 2011 atto portante l'accertamento dell'avveramento o meno della predetta condizione.

2.3 - Iscrizioni / trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, vincoli e servitù. Il compendio immobiliare Ex Macello di proprietà di Alfa è stato gravato da ipoteca volontaria di euro 12.800.000,00 iscritta a Parma il 28 gennaio 2010 al n. 404 reg. part..

Detta ipoteca è stata concessa da Alfa a favore di "Banca Monte Parma s.p.a", "UGF Banca s.p.a." e "Unicredit Corporate Banking s.p.a" (con atto stipulato ai rogiti dott. C.M. Canali in data 29 dicembre 2009, rep. n. 28118/13592) a garanzia di un mutuo - della durata originaria di 1 anno (e quindi con scadenza al 29 dicembre 2010) - di euro 6.400.000,00 concesso dai predetti Istituti bancari a "SOCIETA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO HOLDING S.p.A.", società unipersonale soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Parma, con sede legale in Parma (PR), piazza Meuccio Ruini n. 29 A, << a parziale sostegno dei costi di progettazione e copertura dei fabbisogni correnti delle società di scopo controllate, da attuarsi a carico di STT SPA sotto forma di finanziamento soci infruttiferi >>.

Si rileva che lo statuto di Alfa vigente alla data del 29 dicembre 2009 prevedeva, all'articolo 3, la facoltà per la società stessa di << concedere [...] ipoteche di ogni ordine e grado [...]; le [...] garanzie reali a favore di terzi possono essere concesse solo a favore di enti o società controllate o collegate. >>.

Il compendio Ex Macello non risulta gravato da servitù passive o da diritti di terzi e non consta l'esistenza di Convenzioni o atti d'obbligo sottoscritti in favore del Comune di Parma.

Il compendio Ex Macello infine non è vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali (d.l.gs. 42 del 22 gennaio 2004).

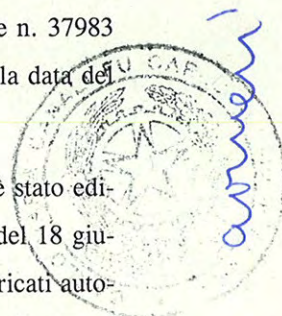
2.4 - Stato locativo degli immobili. Il compendio Ex Macello risulta concesso in godimento alla società "Macello di Parma s.r.l." in forza di "Concessione d'uso" a repertorio del Segretario comunale n. 37983 del 18 ottobre 2001 e successivo provvedimento n. 39195 del 10 gennaio 2006, con scadenza alla data del 17 ottobre 2021.

2.5 - Dichiarazioni di conformità urbanistica e catastale. Il complesso immobiliare Ex Macello è stato edificato dal Comune di Parma in forza di deliberazione del Consiglio comunale di Parma n. 199 del 18 giugno 2006. Successivamente sono state eseguite opere di ampliamento e di manutenzione dei fabbricati autorizzate con atti dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale come dettagliatamente indicato nel Referto tecnico redatto in data 18 dicembre 2009, prot. n. 221078, dall'Ing. Dante Bertolini che, in copia fotostatica, si allega alla presente relazione sotto la lettera "D".

Dall'esame della documentazione sopra citata emerge infine che il manufatto adibito a portineria e identificato al Catasto Terreni con il mappale 127 non risulta invero rappresentato nel Catasto Fabbricati.

2.6 - Rilievi e osservazioni conclusive. Dall'esame della documentazione sopra citata emerge che l'atto ai rogiti notaio C.M. Canali in data 29 dicembre 2009 rep. n. 28113/13590, sopra citato, è stato sottoposto alla << condizione risolutiva consistente nel mancato pagamento del saldo del corrispettivo entro il termine sopra stabilito del 31 dicembre 2010 >>.

Ad oggi non risulta stipulato alcun atto portante l'avveramento o meno della predetta condizione.



Ove il pagamento del saldo del corrispettivo non fosse ancora stato eseguito e il credito del Comune di Parma derivante dalla citata compravendita fosse stato ceduto ad altra società del Gruppo Comune di Parma, si rende necessario procedere:

- alla modifica del contratto di compravendita del 29 dicembre 2009, sopra citato, al fine di prorogare il termine per l'esecuzione del pagamento del saldo del corrispettivo;
- alla rimozione dal citato atto di compravendita della condizione risolutiva, al fine di rendere definitivamente e pienamente efficace la citata compravendita;
- all'esecuzione dei conseguenti adempimenti presso i Registri Immobiliari e catastali al fine di dare evidenza dell'avvenuta rimozione della citata condizione risolutiva;
- all'eventuale estinzione del debito di Alfa nei confronti della società ora titolare del credito stesso mediante compensazione, rinuncia o imputazione del credito stesso a capitale sociale di Alfa.

3) Complesso immobiliare denominato "Ex Stalle di Maria Luigia - già Cromital"

situato in Comune di Parma (PR), via del Cornocchio n. 2/4.

3.1 - Descrizione e identificazione catastale. Alfa è piena ed esclusiva proprietà di un compendio immobiliare denominato "Ex Stalle di Maria Luigia - già Cromital" (nel seguito anche solo "Ex stalle") posto in Comune di Parma (PR), via del Cornocchio n. 24, consistente in un'area urbana con sovra costrutti due corpi di fabbrica (in disuso da parecchi anni e in condizioni precarie di conservazione) di cui uno principale (denominato "abitazione padronale", a sua volta comprendente quattro porzioni di fabbricato di diversa destinazione) e uno secondario (denominato "barchessa") situato nella zona ovest dell'area e staccato rispetto all'intero complesso.

Il compendio Ex stalle è meglio evidenziato con colore rosa nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

L'Ex stalle confina con: a nord strada del Cornocchio; a est strada del Cornocchio e strada Stallini; a sud strada Stallini; a ovest mappali 88 e 266.

L'Ex stalle è distinto al Catasto di Parma come segue:

- Sezione urbana 5 del Catasto Fabbricati

foglio 44 mappale 406 sub. 1, z.c. 5, categoria A/4, classe 1, vani 6,5, rendita catastale euro 224,92;

foglio 44 mappale 406 sub. 2, z.c. 5, categoria A/4, classe 3, vani 9, rendita catastale euro 441,57;

foglio 44 mappale 406 sub. 3, z.c. 5, categoria C/6, classe 1, mq. 378, rendita catastale euro 527,09;
 foglio 44 mappale 406 sub. 4, z.c. 5, categoria A/4, classe 1, vani 6,5, rendita catastale euro 224,92;
 foglio 44 mappale 406 sub. 5, z.c. 5, categoria A/4, classe 1, vani 4, rendita catastale euro 138,41;
 foglio 44 mappale 406 sub. 6, z.c. 5, categoria A/4, classe 1, vani 7, rendita catastale euro 242,22;
 foglio 44 mappale 406 sub. 7, z.c. 5, categoria C/2, classe 1, mq. 88, rendita catastale euro 90,90;
 foglio 44 mappale 406 sub. 8, z.c. 5, categoria C/7, classe 1, mq. 79, rendita catastale euro 28,56;
 foglio 44 mappale 406 sub. 9, z.c. 5, categoria C/6, classe 2, mq. 19, rendita catastale euro 31,40;
 foglio 44 mappale 406 sub. 10, z.c. 5, categoria C/2, classe 1, mq. 144, rendita catastale euro 148,74;
 foglio 44 mappale 406 sub. 11, z.c. 5, categoria A/4, classe 1, vani 2, rendita catastale euro 69,21;
 foglio 44 mappale 406 sub. 12, z.c. 5, categoria A/4, classe 1, vani 4, rendita catastale euro 138,41;
 foglio 44 mappale 406 sub. 13, z.c. 5, categoria C/2, classe 1, mq. 94, rendita catastale euro 97,09;
 foglio 44 mappale 406 sub. 14, z.c. 5, categoria beni comuni non censibili.

- Catasto Terreni Sezione di Golese

foglio 44 mappale 406, ente urbano, ha. 0.67.02.

3.2 - Titoli di provenienza e modalità di acquisto da parte di Alfa. Il compendio Ex stalle apparteneva al Comune di Parma per averlo acquistato da "Cromital S.r.l.", con sede in Parma, con atto ai rogiti del notaio dott. A. Fornari in data 6 aprile 1989, rep. n. 45641/17057, registrato a Parma in data 24 aprile 1989 al n. 1796, ivi trascritto il 20 aprile 1989 al n. 3721 reg. part.

A seguito dell'inserimento del complesso immobiliare Ex stalle nel Piano delle alienazioni immobiliari 2009-2011, il Comune di Parma - a seguito di asta pubblica indetta con provvedimento dirigenziale prot. n. 174911 IV/8.94/22 del 7 ottobre 2009 e di successiva procedura di vendita a "trattativa privata" - ha venduto ad Alfa il compendio Ex stalle con atto ai rogiti notaio C.M. Canali in data 29 dicembre 2009, rep. n. 28114/13591, registrato a Parma il 28 gennaio 2010 al n. 1698, ivi trascritto a Parma il 28 gennaio 2010 al n. 1202 reg. part., per un prezzo di euro 1.200.000,00 (un milione duecentomila/00).

Dal citato atto di compravendita in data 29 dicembre 2009, emerge che:

- Alfa ha corrisposto al Comune di Parma a titolo di corrispettivo la somma di euro 360.000,00 pari al 30 per cento del prezzo;
- Alfa si è obbligata a corrispondere al Comune di Parma il saldo del prezzo, senza maggiorazione di interessi, in due rate scadenti rispettivamente al 30 (trenta) marzo 2010 (duemiladieci), quanto al 30 per cento, e al 31 (trentuno) dicembre 2010 (duemiladieci), quanto al residuo 40 per cento.

In considerazione della dilazione di pagamento, il Comune di Parma e Alfa hanno convenuto di sottoporre il contratto di compravendita << alla condizione risolutiva consistente nel mancato pagamento del saldo del corrispettivo entro il termine sopra stabilito del 31 dicembre 2010. >>, impegnandosi a sottoscrivere entro il 31 gennaio 2011 atto portante l'accertamento dell'avveramento o meno della predetta condizione.

Il predetto atto di compravendita era stato inoltre sottoposto alla condizione sospensiva consistente nel mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti competenti ai sensi degli articoli 59 e seguenti del d.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto il complesso immobiliare Ex stalle era stato dichiarato di interesse storico architettonico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 come risulta dal Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici) Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, in data 17 ottobre 2005, n. 433, trascritto a Parma il 14 febbraio 2007.

Con atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva in data 14 aprile 2010 (notaio C.M. Canali rep. n. 29540/14192, registrato a Parma il 14 maggio 2010 al n. 8464, annotato a margine della trascrizione della compravendita in data 16 marzo 2011 al n. 831 reg. part.), si è accertato che, essendo decorso il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti territoriali competenti senza che gli Enti stessi avessero esercitato il diritto di prelazione, la condizione si era verificata e dunque la compravendita era divenuta efficace.

3.3 - Iscrizioni / trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, vincoli e servitù. Il compendio immobiliare Ex stalle di proprietà di Alfa è stato gravato da ipoteca volontaria di euro 12.800.000,00 iscritta a Parma il 14 maggio 2010 al n. 2300 reg. part.

Detta ipoteca è stata concessa da Alfa a favore di "Banca Monte Parma s.p.a", "UGF Banca s.p.a." e "Unicredit Corporate Banking s.p.a" (con atto stipulato ai rogiti dott. C.M. Canali in data 29 dicembre 2009, rep. n. 28118/13592) a garanzia di un mutuo - della durata originaria di 1 anno (e quindi con scadenza al 29 dicembre 2010) - di euro 6.400.000,00 concesso dai predetti Istituti bancari a "SOCIETA' PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO HOLDING S.p.A.", società unipersonale soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Parma, con sede legale in Parma (PR), piazza Meuccio Ruini n. 29 A, << a parziale sostegno dei costi di progettazione e copertura dei fabbisogni correnti delle società di scopo controllate, da attuarsi a carico di STT SPA sotto forma di finanziamento soci infruttiferi >>.

Si rileva che lo statuto di Alfa vigente alla data del 29 dicembre 2009 prevedeva, all'articolo 3, la facoltà per la società stessa di << concedere [...] ipoteche di ogni ordine e grado [...]; le [...] garanzie reali a favore di terzi possono essere concesse solo a favore di enti o società controllate o collegate. >>.

Si rileva ancora che, nel citato atto di compravendita del 29 dicembre 2009, è stato precisato che << è pendente presso il Tribunale Amministrativo Regionale della Regione Emilia Romagna - Sezione di Parma - il ricorso n. 28/2007 con il quale "Cromital S.r.l." predetta (dante causa del Comune) ha richiesto

l'annullamento degli atti relativi al primo esperimento d'asta come indicato nel provvedimento dirigenziale prot. n. 191261 del 24 dicembre 2006; all'uopo il Comune rende noto ad Alfa (che ne prende atto) di aver comunicato a "Cromital S.r.l." ogni nuova procedura di attivazione di bando di vendita a mezzo di asta pubblica (con documenti prot. n. 143992 del 13 agosto 2009 e prot. n. 175788 dell'8 ottobre 2009) e che "Cromital S.r.l." non ha presentato ad oggi alcuna richiesta di annullamento od opposizione. > > .

Il compendio Ex stalle non risulta gravato da servitù passive o da diritti di terzi e non consta l'esistenza di Convenzioni o atti d'obbligo sottoscritti in favore del Comune di Parma.

Il compendio Ex stalle infine è vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali (d.l.gs. 42 del 22 gennaio 2004), come indicato al precedente articolo 3.2).

3.4 - Stato locativo degli immobili. Il compendio Ex stalle non risulta formare oggetto di contratti di locazione a favore di terzi.

3.5 - Dichiarazioni di conformità urbanistica e catastale. Le opere di costruzione del complesso immobiliare Ex stalle sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

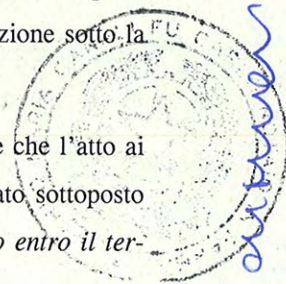
Successivamente al primo settembre 1967 non sono stati eseguiti interventi tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presentazione di denunce di inizio attività, come indicato nel Referto tecnico redatto in data 18 dicembre 2009, prot. n. 221085, dall'Ing. Dante Bertolini che, in copia fotostatica, si allega alla presente dichiarazione sotto la lettera "F".

3.6 - Rilievi e osservazioni conclusive. Dall'esame della documentazione sopra citata emerge che l'atto ai rogiti notato C.M. Canali in data 29 dicembre 2009 rep. n. 28113/13590, sopra citato, è stato sottoposto alla << *condizione risolutiva consistente nel mancato pagamento del saldo del corrispettivo entro il termine sopra stabilito del 31 dicembre 2010* >> .

Ad oggi non risulta stipulato alcun atto portante l'avveramento o meno della predetta condizione.

Ove il pagamento del saldo del corrispettivo non fosse ancora stato eseguito e il credito del Comune di Parma derivante dalla citata compravendita fosse stato ceduto ad altra società del Gruppo Comune di Parma, si rende necessario procedere:

- alla modifica del contratto di compravendita del 29 dicembre 2009, sopra citato, al fine di prorogare il termine per l'esecuzione del pagamento del saldo del corrispettivo;
- alla rimozione dal citato atto di compravendita della condizione risolutiva, al fine di rendere definitivamente e pienamente efficace la citata compravendita;
- all'esecuzione dei conseguenti adempimenti presso i Registri Immobiliari e catastali al fine di dare evidenza dell'avvenuta rimozione della citata condizione risolutiva;



- all'eventuale estinzione del debito di Alfa nei confronti della società ora titolare del credito stesso mediante compensazione, rinuncia o imputazione del credito stesso a capitale sociale di Alfa.

4) Complesso immobiliare denominato "Area residua CAL - Comparto B"

situato in Comune di Parma (PR), strada dei Mercati.

4.1 - Descrizione e identificazione catastale. Alfa è piena ed esclusiva proprietà di aree urbane denominate "Area residua CAL - Comparto B" (nel seguito anche solo "Area residua CAL") poste in Comune di Parma (PR), strada dei Mercati, precisandosi che su porzione di dette aree estesa metri quadrati 5.150 insiste un fabbricato di proprietà superficiaria dell' "Istituto Zooprofiloattico Sperimentale della Lombardia-Emilia Romagna - Ente di Diritto Pubblico".

L'Area residua CAL è meglio evidenziato con colore azzurro nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "G".

L'Area residua CAL confina con:

- il corpo principale: a nord mappali 313 e 266; a est mappale 266; a sud mappale 222; a ovest mappale 221;
- il corpo distinto dal mappale 265 del foglio 40: a nord e a est canale Naviglio; a sud mappale 266; a ovest mappale 313;
- il corpo distinto dai mappali 409 e 347 del foglio 44: a nord canale Naviglio; a est e a sud mappale 348; a ovest mappali 88 e 222.

L'Area residua CAL è distinta al Catasto di Parma come segue:

- Sezione urbana 5 del Catasto Fabbricati

foglio 44 mappale 409, area urbana estesa metri quadrati 740;

foglio 44 mappale 347, area urbana estesa metri quadrati 596;

foglio 40 mappale 263, area urbana estesa metri quadrati 15.980;

foglio 40 mappale 264, area urbana estesa metri quadrati 830;

foglio 40 mappale 265, area urbana estesa metri quadrati 6.615;

foglio 40 mappale 219, z.c. 5, categoria B/5, classe 2, limitatamente alla proprietà dell'area;

- Catasto Terreni Sezione di Golese

foglio 44 mappale 409, ente urbano, ha 0.07.40;
 foglio 44 mappale 347, ente urbano, ha 0.05.96;
 foglio 40 mappale 263, ente urbano, ha. 1.59.80;
 foglio 40 mappale 264, ente urbano, ha. 0.08.30;
 foglio 40 mappale 265, ente urbano, ha. 0.66.15;
 foglio 40 mappale 219, ente urbano, ha. 0.51.50;
 foglio 40 mappale 38, fabbricato rurale, ha. 0.37.80.

4.2 - Titoli di provenienza e modalità di acquisto da parte di Alfa. In origine il compendio Area residua CAL apparteneva alle signore Bocchi Carola (nata a Golese il 22 gennaio 1883) e Bocchi Costanza (nata a Golese il 28 aprile 1897).

Con atto a rogito notaio dott. V. Bandini in data 18 settembre 1950, rep. n. 2910, trascritto a Parma il 9 ottobre 1950 al vol. 1500 n. 3483, le predette signore Bocchi Carola e Costanza hanno venduto parte dell'originario compendio immobiliare ai signori Tanzi Ferdinando (nato a Collecchio il 26 settembre 1894) e Campara Maria (nata a Volta Mantovana il 24 marzo 1903).

A seguito del decesso delle predette Bocchi Carola e Costanza una porzione dell'Area residua CAL (originari mappali 37 e 82 del foglio 40) è pervenuta ai signori Peroni Paolo Alessandro (nato a Parma il 6 novembre 1939), Peroni Costanza Maria (nata a Parma il 16 novembre 1942) per la quota in ragione di 1/4 ciascuno e Peroni Luisa Vittoria (nata a Parma il 18 giugno 1905) per la quota in ragione di 2/4 (dichiarazione di successione n. 58 vol. 685 per la signora Bocchi Costanza, registrata a Parma il 9 aprile 1963, ivi trascritta il 5 novembre 1963 al n. 7335 reg. part. e dichiarazione di successione n. 14 vol. 896, registrata a Parma il 15 maggio 1974, ivi trascritta il 2 ottobre 1974 al n. 8895 reg. part., successivamente integrata con dichiarazione n. 42 vol. 1064, registrata a Parma il 17 maggio 1982, ivi trascritta il 29 maggio 1982 al n. 5093 reg. part., per la signora Bocchi Carola).

Il Comune di Parma ha quindi acquistato, unitamente a maggior consistenza, quanto oggi forma l'Area residua CAL in forza dei seguenti titoli:

- con atto a rogito del notaio G. Fontanabona in data 26 settembre 1958, rep. n. 11966/3119, trascritto a Parma l'11 ottobre 1958 la n. 5216 vol. 2039 reg. part., dalle predette signore Bocchi Carola e Costanza, quanto ai mappali originari 14/A-45/B del foglio 44 e mappali 37/A-48/A-49-42-44-45;
- con atto a rogito del notaio G. Fontanabona in data 29 dicembre 1960, rep. n. 15660/3791, registrato a Parma il 30 dicembre 1961 al n. 358 vol. 3, ivi trascritto il 4 gennaio 1961 al n. 66 vol. 2286 reg. part., dai predetti signor Tanzi Ferdinando e Campara Maria, quanto ai mappali originari 38-39-40-41 del foglio 40;



- con atto a rogito del notaio G. Fontanabona in data 8 aprile 1969, rep. n. 36567/6248, registrato a Parma il 12 aprile 1969 al n. 1427 vol. 338, trascritto a Parma il 16 aprile 1969 al n. 2795 vol. 3304 reg. part., dai signor Bocchi Carola, Peroni Luisa Vittoria (nata a Parma il 18 giugno 1905), Peroni Paolo Alessandro (nato a Parma il 6 novembre 1939) e Costanza Maria (nata a Parma il 16 novembre 1942), quanto al mappale 94 già 82/B.

Con atto a rogito del notaio G. Fontanabona in data 24 marzo 2000, rep. n. 75677/17702, registrato a Parma il 12 aprile 2000 al n. 2139, ivi trascritto l'11 aprile 2000 al n. 3431 reg. part., il Comune di Parma ha venduto la maggior consistenza di quanto sopra indicato al "Centro Agro - Alimentare di Parma s.r.l." con sede in Parma.

Con atto a rogito del notaio G. Fontanabona in data 8 aprile 2004, rep. n. 81999/21096, trascritto a Parma il 27 aprile 2004 al n. 6656 reg. part., i signori Peroni Paolo Alessandro, Peroni Costanza Maria e Peroni Luisa Vittoria, sopra generalizzati, hanno venduto una porzione di loro titolarità dell'Area residua CAL al "Centro Agro - Alimentare di Parma s.r.l.".

Con atto a rogito del notaio M. Micheli in data 29 dicembre 2008, rep. n. 54533/18580, trascritto a Parma il 27 gennaio 2009 al n. 1123 reg. part., "CAL- Centro Agro-Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile", con sede in Parma, ha conferito la piena proprietà dell'Area residua CAL alla costituenda "Alfa - Agenzia Logistica Filiere Agro-Alimentari - s.r.l.", con sede in Parma.

Con successivo atto a rogito del notaio M. Micheli in data 20 marzo 2009 rep. n. 55025/18843, trascritto a Parma il 6 aprile 2009 al n. 4497 reg. part., la società "Alfa - Agenzia Logistica Filiere Agro-Alimentari - s.r.l." si è trasformata in "Alfa - Agenzia Logistica Filiere Agro-Alimentari - s.p.a.".

4.3 - Iscrizioni / trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, vincoli e servitù. Il compendio immobiliare Area residua CAL di proprietà di Alfa è gravato dalle seguenti ipoteche:

- ipoteca volontaria di lire 29.589.023.000 iscritta a Parma il 9 agosto 2000 al n. 3003 reg. part. su tutta l'Area residua CAL (ad eccezione del mappale 219) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a." e a carico di "Centro Agro-Alimentare di Parma s.r.l." in dipendenza di finanziamento della durata di 10 anni di lire 14.794.511.450 concesso con atto a rogito del notaio G. Fontanabona in data 2 agosto 2000 rep. n. 76285;

- ipoteca volontaria di euro 2.000.000,00 iscritta a Parma il 27 luglio 2007 al n. 5108 reg. part. su parte dell'Area residua CAL (attuali mappali 263, 264, 265 e 38) a favore di "Banca Monte Parma s.p.a." e a carico di "Cal - Centro Agro Alimentare e Logistica s.r.l." in dipendenza di apertura di credito in conto corrente della durata di 3 anni di euro 1.000.000,00 di cui all'atto a rogito del notaio M. Micheli in data 17 luglio 2007, rep. n. 50865/16481;

- ipoteca volontaria di euro 3.000.000,00 iscritta a Parma il 4 gennaio 2008 al n. 33 reg. part. su parte dell'Area residua CAL (mappali 409 e 347 foglio 44; mappale 38 del foglio 40; mappale 94 del foglio 40,

ora soppresso e unito al mappale 265) a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a." e a carico di "Centro Agro-Alimentare di Parma s.r.l." in dipendenza di finanziamento della durata di 15 anni di euro 2.000.000,00 concesso con atto a rogito del notaio M. Micheli in data 21 dicembre 2007 rep. n. 51936/17098;

- ipoteca volontaria di euro 2.000.000,00 iscritta a Parma l'8 febbraio 2008 al n. 646 reg. part. su parte dell'Area residua CAL (mappali 409 e 347 foglio 44; mappale 38 del foglio 40; mappale 94 del foglio 40, ora soppresso e unito al mappale 265) a favore di "Banca Monte Parma s.p.a." e a carico di "Cal - Centro Agro Alimentare e Logistica s.r.l." in dipendenza di finanziamento della durata di 15 anni di euro 1.000.000,00 di cui all'atto a rogito del notaio M. Micheli in data 31 gennaio 2008, rep. n. 52162/17223.

Si precisa, al riguardo delle citate formalità ipotecarie, che nell'atto di conferimento dell'Area residua CAL ad Alfa, sopra citato, è stato indicato che i beni conferiti << *sono in parte gravati da iscrizioni relative a finanziamenti in essere che tuttavia resteranno in capo alla società conferente "Cal - Centro Agro Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile"*. >>.

L'Area residua CAL risulta inoltre gravata di servitù di passaggio << *con ogni mezzo e senza limitazioni* >> costituita da Alfa a carico del terreno di cui al mappale 263 (e precisamente della porzione evidenziata nella planimetria allegata all'atto di seguito indicato) e a favore del compendio immobiliare di proprietà di "Cal - Centro Agro Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" (mappali 237-231-230-266-234), in forza di scrittura privata autenticata dal notaio M. Micheli in data 22 marzo 2010, rep. n. 57439/20230, trascritto a Parma il 22 aprile 2010 al n. 5152 reg. part.

Si precisa infine, come sopra indicato, che il fabbricato di cui al mappale 219 è di proprietà superficaria dell' "Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia - Emilia Romagna - Ente di Diritto Pubblico" in forza di atto di concessione di diritto di superficie a rogito dott. G. Fontanabona in data 14 giugno 1972, rep. n. 42993/7198, registrato a Parma il 19 giugno 1972 al n. 2263 vol. 418.

Il compendio Area residua CAL non è vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali (d.l.gs. 42 del 22 gennaio 2004).

4.4 - Stato locativo degli immobili. Il compendio Area residua CAL non risulta formare oggetto di contratti di locazione a favore di terzi.

Si segnala l'esistenza di una deliberazione della Giunta comunale di Parma, n. 98/6 del 4 febbraio 2009, avente ad oggetto la concessione in comodato d'uso a favore del Comune di Parma di una porzione dell'Area residua CAL (mappale 409), ora di proprietà Alfa, al fine della realizzazione su di essa di una struttura prefabbricata denominato "drop-in" a servizio della tossicodipendenza.

Il relativo contratto di comodato, approvato con la citata deliberazione, non pare allo stato essere mai stato sottoscritto tra le parti contraenti.

4.5 - Dichiarazioni di conformità urbanistica e catastale. Le opere di costruzione dei fabbricati / manufatti di proprietà di Alfa insistenti sull'Area residua CAL (mappale 38) sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

4.6 - Rilievi e osservazioni conclusive. Dall'esame della documentazione sopra citata emerge che:

- su parte dell'area (mappale 219), come sopra detto, insiste un fabbricato di proprietà superficaria dell' "Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia - Emilia Romagna - Ente di Diritto Pubblico";
- all'interno dell'area esistono fabbricati (mappali 231 e 237) di residua proprietà di "Cal - Centro Agro Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile" che hanno diritto di passaggio con ogni mezzo, come sopra detto, su porzione dell'Area residua CAL;
- su parte dell'area insistono manufatti già adibiti a canile non censiti al Catasto Fabbricati (mappale 38).

Infine si evidenzia la necessità di verificare se i finanziamenti come sopra contratti da "Cal - Centro Agro Alimentare e Logistica s.r.l. Consortile", gravanti l'Area residua CAL, siano stati o meno estinti e se si possa quindi procedere alla cancellazione delle ipoteche sopra indicate.

Not. Carlo Maria Canali



Allegati:

- "A": planimetria compendio Ex Mercato;
- "B": relazione urbanistica Ing. Bertolini Ex Mercato;
- "C": planimetria compendio Ex Macello;
- "D": relazione urbanistica Ing. Bertolini Ex Macello;
- "E": planimetria compendio Ex stalle;
- "F": relazione urbanistica Ing. Bertolini Ex stalle;
- "G": planimetria compendio Area residua CAL.



S.r.l. in liquidazione. Direzione e coordinamento: Società per la trasformazione del territorio S.p.A.

Sede: Viale G. Falcone 30/a, 43121 Parma

Tel +39 0521 1680 111 - Fax. +39 0521 1680153

C.F./ P. IVA: 02514360342; Numero Registro imprese: 02514360342

Posta Elettronica Certificata: amministrazione@pec.sttholding.it

Parma, 7 Ottobre 2016

Oggetto: Contratto di comodato con "Laboratorio delle Idee"

Con riferimento a quanto indicato a pag. 7 della relazione notarile, si precisa che con "Il laboratorio delle idee" è stato stipulato, in data 22 Febbraio 2016, un contratto di comodato che all'art. 4, comma 1 prevede espressamente: " Il presente Contratto è a tempo indeterminato; la Comodataria si impegna a liberare i locali mettendoli a disposizione del Comodante senza alcuna pretesa o condizione, entro 90 giorni dal ricevimento di richiesta scritta del Comodante medesimo. Tale impegno costituisce condizione essenziale del presente Contratto in quanto il Comodante è sottoposta ad una procedura liquidatori a (ex art. 182 bis L.F.) che prevede la dismissione delle aree di proprietà per poter procedere al pagamento dei creditori".

Alfa s.r.l in liquidazione