

**Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., come modificato  
dalla legge 3 agosto 1998 n.302.art.1 comma 1**

**TRIBUNALE DI XXXXXXXX**

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da :

**CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A.**

**C.F. :02113530345**

nei confronti di :

**XXXXXXXXXX VILMA, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14 ottobre 1950**

**C.F. : XXX XXX 50X54 X875X**

in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXXX in data 23 marzo XXXX al n. XXXX registro generale ed al n. XXXX registro particolare n. XXXX, notificato il 02.03.XXXX n. cronologico XXX/XXXX

Io sottoscritto Dr. Enrico XXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXX, con studio in Via XXXXXXXX nr. 2, per incarico del creditore procedente esaminati i registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

**ATTESTO**

quanto segue.

**1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :**

**indicazione dei beni contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento**

**Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Località XXXXXXXXX – Villagio XXXXXXXXX**

- per quota 1/1 di piena proprietà

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg. XX con :

**mappale XXX subalterno XX – Categoria A/2 – vani 3,5**

**Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Località XXXXXXXXX – Villagio XXXXXXXXX**

- per quota 16,130/1000 di piena proprietà

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg. XX con :

**mappale XXX – Ente Urbano – mq 2896**

## **2) DESTINAZIONE – PRECISAZIONI CATASTALI – ATTUALI IDENTIFICATIVI**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, fanno parte di un complesso immobiliare **destinato a villaggio turistico, denominato "XXXXXXXXXX", che, ai sensi della Legge Regione XXXXXXXX n. 42 del 23 marzo 2000, deve essere gestito unitariamente, e la cui area è ricompresa nel Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione Edilizia** stipulata con atto a rogito Dr. XXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXX, in data 1 luglio 1999, repertorio n. XXXXXXX, trascritta in data 8 luglio XXXXX al n. XXXXX registro generale ed al n. XXXX registro particolare, la cui nota risulta rettificata con nota pubblicata in data 21 settembre XXXX al n. XXXXX registro generale e al n. XXXX registro particolare, poiché nel quadro D erano stati omessi gli obblighi della ditta lottizzante, così come previsti dall'art. 11 della medesima convenzione e di seguito riportati:

“La ditta lottizzante si è obbligata:

- A non modificare le destinazioni d'uso previste per le strutture o parti di esse senza prima aver ottenuto la relativa autorizzazione comunale;
- Utilizzare le strutture solo successivamente al rilascio della autorizzazione all'esercizio di cui al secondo comma dell'articolo 11 della convenzione in oggetto ed ai soli fini consentiti dall'art. 15 della L.R. 79/81;
- Non procedere alla vendita frazionata delle aree e delle strutture;
- Non affittare le strutture a tempo indeterminato;
- Non procedere a qualsiasi forma di cessione a singoli che possa configurarsi come privatizzazione delle strutture medesime.

**L'unità immobiliare, precedentemente censita nel Catasto Fabbricati di XXXXXXXXXXXXX al Foglio XX mappale XXX sub. XX, categoria A/2**, era rappresentata da un appartamento facente parte di quattro villette a schiera, con annesso antistante e retrostante cortile pertinenziale. A seguito di variazione di destinazione da categoria A/2 a categoria D/2 (variazione del 25.07.2007 n. XXXX prot. N. XX0148865), il mappale XXX sub. XX è stato soppresso dando origine al subalterno XX del medesimo mappale XXX.

Il corpo di fabbrica di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato su area distinta nel Catasto Terreni al Foglio XX, Mappale XXX – Ente Urbano di ha. 0.09.86 (derivato dalla fusione delle particelle distinte nel Catasto Terreni al Foglio XX mappali XXX di ca. 70, XXX di ca 70, XXX di ca. 70, XXX di ca. 70 e XXX di are 7.06). Si precisa che i detti mappali, costitutivi dell'Ente Urbano distinto con il mappale XXX di ha. 0.09.86, furono oggetto di un primo accatastamento costitutivo di un fabbricato distinto al Foglio X, mappali XXX-XXX-XXX-XXX graffiati insieme, e di una corte di mq 706 distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio XX, mappale XXX e costituente l'area circostante al medesimo fabbricato, intestati a due ditte diverse. Con variazione del 22 novembre XXXX n. XXXXX – prot. n. XX117300, a seguito dell'atto di compravendita a rogito Dr. XXXXXXX, Notaio in XXXXXXX, in data 28 settembre XXXX, repertorio n. XXXXXXX, trascritto in data 18 ottobre XXXX al n. XXXXX registro generale e al n. XXXXX registro particolare, in virtù del quale la società XXXXXXXXXXXXX S.R.L., con sede in XXXXXXX, ha venduto la piena proprietà della detta corte distinta al Foglio XX, mappale XXX di ha. 0.07.06, alla società XXXXXXXXXXXXX SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., con sede in XXXXXXX, si è proceduto alla fusione delle due unità, con la conseguente costituzione di un corpo di fabbrica con circostante area pertinenziale, inizialmente distinta con i mappale XXX subalterni da X a X, (di cui i sub. X e X hanno poi costituito il sub.

XX) e, correlativamente, con l'inserimento nel Catasto Terreni del mappale XXX - Ente Urbano di mq 986.

La successiva formazione dell'unità distinta con il mappale XXX sub. XX, ed oggetto di pignoramento, avvenne a seguito della variazione del 28.01.XXX n. XXXX – prot. n. XX0009981 per RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE, con la quale furono appunto costituite delle unità immobiliari con porzione di cortile pertinenziale (cortile derivato dal frazionamento della precedente corte distinta con il mappale XXX di mq 706) e distinte con il mappale XXX dal subalterno XX al subalterno XX.

**Con la presentazione del Tipo Mappale del 5 ottobre XXX – prot. n. XX0192975, l'Ente Urbano di mq 986 e distinto con il mappale XXX venne soppresso originando il mappale XXX della medesima superficie. L'inserimento di detta variazione nel Catasto Terreni è seguita dalla variazione del 11.10.XXXX n. XXXX – prot. n. XX0198100, presentata nel Catasto Urbano per la costituzione di un'unica unità immobiliare identificata al Foglio XX con i mappali dal XXX al XXX, graffiati insieme, e quindi un unico immobile costituito dalla pluralità di fabbricati costituenti l'intero Villaggio Turistico e intestato, nella sua complessità, anche alla signora XXXXXXXXXXX XXXXXX (e non correttamente XXXXXXXX) per i diritti pari a 8/1000.**

Con frazionamento del 10 giugno XXXX n. XXXXX – prot. n. XX0076470, l'ente urbano distinto con il mappale XX di mq 986 e sul quale sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, unitamente all'area circostante scoperta annessa, viene soppresso originando il mappale XXX – Ente Urbano di ha. 0.07.06, graficamente corrispondente alla precedente corte distinta con il mappale XXX, e il mappale XXX – Ente Urbano di ha. 0.02.80, corrispondente all'area sulla quale sorge il corpo di fabbrica al netto del cortile.

Con divisione catastale, presentata in data 15.06.XXXX n. XXXX – Prot. n. XX0078490, l'insieme delle particelle, formante l'unità immobiliare e quindi l'intero villaggio turistico sopra descritto, viene diviso in diverse unità immobiliari a sé, in particolare il corpo di fabbrica di cui è parte l'immobile in oggetto, al netto del cortile pertinenziale, viene individuato con il mappale XXX subalterni X-X-X-X- ed l'area circostante con il mappale XXX – Area Urbana di mq 706, con la conseguenza che le porzioni di cortile di pertinenza esclusiva dei detti appartamenti vengono stralciati ed uniti formando il predetto mappale XXX.

**Quanto all'Area Urbana, originariamente censita nel Catasto Fabbricati al foglio XX, mappale XXX, di mq 2896, a seguito delle variazioni sopra precisate, è stata soppressa originando il mappale XXX di mq 2896 del medesimo Foglio XX.**

**Con scrittura privata autenticata dal Dr XXXXXX XXXXXX, Notaio in XXXXXXX, in data 28 giugno XXXX, repertorio n. XXXXX, al fine di perseguire, con il detto atto la finalità del raggiungimento dell'unitarietà funzionale del Villaggio Turistico in attuazione delle previsioni della convenzione di lottizzazione del 1° luglio XXXX, e sopra citata, i soggetti titolari delle unità facenti parte del Villaggio turistico, tra cui la signora XXXXXXX XXXX, hanno ceduto a titolo gratuito al "CONSORZIO XXXXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXX, il diritto di superficie e relativa proprietà superficaria, sulle porzioni di aree poste in Comune di XXXXXXXXXXX, località XXXXXXX, rientranti nel complesso immobiliare denominato "Villaggio Turistico XXXXXXXXXXX" destinate a viabilità e parcheggi consortili, verde comune consortile e verde**

**comune vincolato** ed in particolare le porzioni distinte con i mappali **XXX** (ex 181) e **XXX** (ex XXX area urbana di mq 706).

La durata del diritto di superficie sopra costituito è stata prevista in anni 20 (venti) decorrenti dalla data di stipula dell'atto, e le parti si sono obbligate a rinnovare prima della scadenza detto termine nell'ipotesi in cui gli strumenti urbanistici vigenti alla data di scadenza del diritto confermino il vincolo conformativo impresso alle aree in base alla convenzione di lottizzazione del 1° luglio 1999.

I componenti inoltre hanno dichiarato di asservire per tutta la durata del diritto di superficie costituito come sopra, la struttura insistente sul mappale ex 449 del foglio 30, ora censito ai mappali XXX, XXX, XXX e XXX, all'esclusivo servizio del Villaggio Turistico XXXXXXXX.

**Si evidenzia che a seguito di quanto sopra precisato, attualmente la signora XXXXXXXX XXXXXX, risulta catastalmente titolare dei diritti pari a 8/1000** sulle seguenti unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati di XXXXXXXX al Foglio XX, mappali XXX sub. X, **XXX subalterni X-X-X**, per quanto riguarda invece le aree distinte al **Foglio XX con i mappali XXX e XXX, le medesime risultano intestate catastalmente, per la proprietà superficiaria pari ad 1/1 al CONSORZIO XXXXXXXXXXXX**, con sede in XXXXXXXX, a seguito della voltura della scrittura privata autenticata dal Notaio XXXXXX XXXXXXXX, in data 28 giugno XXXX, repertorio n. XXXXX e sopra precisato.

### **3) STORIA IPOTECARIA**

Dalle visure eseguite presso AGENZIA ENTRATE Ufficio Provinciale di XXXXX – Territorio - Pubblicità Immobiliare di XXXXXXXX e AGENZIA ENTRATE Ufficio Provinciale di XXXXXXXXXXXXXX – Territorio - Pubblicità Immobiliare di XXXXXXXX, risulta il seguente quadro sinottico

Le aree su cui sorgono le unità oggetto di pignoramento, risultavano originariamente censite nel Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXXXXXXXX al Foglio XX mappali XXX (ex XXX- ex XX), XXX (ex XXX – ex XX) e XXX (ex XXX – ex XX) e pervennero, nella loro originaria consistenza

**A)** in piena ed assoluta proprietà, alla signora XXXXXXXXXXXXXX Laura, nata a XXXXXX il giorno 23 luglio XXXXXX, in virtù di quanto segue:

a) Successione legittima al signor XXXXXXXXXXXXXX Alessandro, deceduto a XXXX il giorno 11 maggio XXXX (Denuncia di successione registrata a XXXXXXXX al n. XX vol. XXX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXXX in data 10 ottobre XXXX vol. XXX part. XXXX), a favore dell'unica figlia XXXXXXXXXXXXXX Laura, sopra generalizzata, per la proprietà, e del coniuge signora XXXXXXXXXXXXXX Anna XXXXX, nata a XXXX il giorno 12 maggio XXXX, per l'usufrutto uxorio. Si precisa che nel patrimonio relitto risulta oltre al terreno con fabbricato rurale distinti nel Comune di XXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXX Foglio XX mappali **XX**, XX e XX, anche 8 rate da pagare in 30 annualità relative all'assegnazione e compravendita con patto riservato dominio a favore dell'Ente XXXXXXXXXXXXXX, parte venditrice dei terreni ubicati in Località Pratoranieri e

distinti nel Catasto Terreni al Foglio XX mappale XX (derivato dal XX/b) di ha. 0.40.90;

- b) Delibera n. XXX del 7 maggio XXXX del Presidente dell'Ente XXXXXXXXXXXX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXX in data 16 luglio XXXX vol. XXX part. XXXXX, in virtù della quale si autorizza il subentro della predetta signora XXXXXXXXXXXX Laura nel rapporto di assegnazione derivante dal contratto di vendita con patto di riservato dominio stipulato con atto XXXXXXXXXXXXXXXX in data 19 maggio XXXX, trascritto presso la Conservatoria di XXXXXXXX in data 13 giugno XXXX vol. XXX n. XXXX, registrato a XXXXXXXX in data 13 giugno XXXX al n. XXX vol. XX, e avente ad oggetto un fondo ubicato in Comune di XXXXXXXXXXXX "Podere n. XXX di ha. 4.03.50, distinto al Foglio XX mappali XX e XX;
- c) Atto di riscatto a rogito Dr. X. XXXXX in data 1 aprile XXXX, repertorio n. XXXXX, trascritto presso la Conservatoria di XXXXXXXX in data 28 aprile XXXX vol. XXX part. XXXX e registrato a XXXXXXXX il 19 aprile XXXX al n. XXX vol. XX, in virtù del quale si è provveduto al riscatto anticipato con conseguente acquisto della proprietà ai sensi dell'art. 1 e seguenti L. 29.05.1967 n. 379 a favore della signora XXXXXXXX Laura XXXXXXXX e contro l'Ente XXXXXXXX, relativamente alla quota individuata con il n. 402 ubicata in Comune di XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX distinta nel Catasto Terreni al Foglio XX mappali XX e XX, con la precisazione che il fondo era soggetto ai vincoli, limitazioni e divieti di cui all'art. 4 della L. 29 maggio 1967 n. 379, oltre al vincolo di indivisibilità trentennale di cui alla L. 03.06.1940 n. 1078 fino al termine del trentesimo anno dalla prima assegnazione avvenuta il 19 maggio 1953.

#### **4) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- a) **Convenzione Edilizia** stipulata con atto a rogito Dr XXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 1 luglio XXXX, repertorio n. XXXXXXXX, trascritta in data 8 luglio XXXX al n. XXXX registro generale ed al n. XXXX registro particolare, la cui nota risulta rettificata con nota pubblicata in data 21 settembre XXXX al n. XXXXXXXX registro generale e al n. XXXX registro particolare, avente ad oggetto il piano di lottizzazione finalizzato alla realizzazione di un villaggio turistico avente i requisiti per la classificazione a quattro stelle ai sensi dell'art. 2 della L.R. 29 ottobre 1981 n. 79 e successive modificazioni e integrazioni, ed è riferito alla porzione di area che costituisce il comparto "B" del piano di lottizzazione in oggetto e di cui sono parte anche le porzioni di aree di cui alle unità oggetto della presente relazione. Con particolare riferimento agli oneri ed obblighi a carico della ditta lottizzante ed in particolare:
  - d) non modificare le destinazioni d'uso previste per le strutture o parti di esse senza prima aver ottenuto la relativa autorizzazione comunale;
  - e) Utilizzare le strutture solo successivamente al rilascio della autorizzazione all'esercizio di cui al secondo comma dell'articolo 11 della convenzione in oggetto ed ai soli fini consentiti dall'art. 15 della L.RI 79/81;
  - f) Non procedere alla vendita frazionata delle aree e delle strutture;
  - g) Non affittare le strutture a tempo indeterminato;
  - h) Non procedere a qualsiasi forma di cessione a singoli che possa configurarsi come privatizzazione delle strutture medesime,

come meglio precisati nel quadro D contenuto nella rettifica alla nota di trascrizione presentata in data 21 settembre XXXX al n. XXXXX registro generale e al n. XXXX registro particolare (data successiva alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente).

- b) **Sulle aree distinte nel Catasto Fabbricati al Foglio XX mappali XXX (ex XXX) e XXX (ex XXX), risulta trascritta cessione, a titolo gratuito, del diritto di superficie e relativa proprietà, per la durata di venti anni, a decorrere dalla data della scrittura privata autenticata dal Dr XXXXXX XXXXXX, Notaio in XXXXXX, in data 28 giugno XXXX, repertorio n. XXXX, trascritta in data 8 luglio XXXX al n. XXXXX registro generale e al n. XXXX registro particolare, a favore del "CONSORZIO XXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXX.**

## **5) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'unità immobiliare precedentemente distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio XX mappale XXX sub. XX (già mappale XXX), gravano:

- a) **QUOTA DELL'IPOTECA VOLONTARIA** di Euro 135.000,00 a garanzia della quota di mutuo di Euro 90.000,00, derivante dal frazionamento dell'ipoteca originariamente iscritta per Euro 2.700.000,00 in data 25 maggio XXXX al n. XXXX registro generale e al n. XXXX registro particolare a garanzia di un mutuo originariamente concesso per Euro 1.800.000,00 dalla BANCA INTESA SP.A., con sede in Milano, alla società XXXXXXXXXXXXXXXX SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., con sede in XXXXXXXX (debitore non datore) e contro la società XXXXXXXXXXXXX S.R.L., con sede in XXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXX S.R.L., con sede in XXXXXXXX, con atto a rogito Notaio XXXX XXXXXXXX, in data 14 maggio XXXX, repertorio n. XXXXX, importi successivamente ridotti e frazionati con atto a rogito stesso Notaio, in data 15 dicembre XXXX, repertorio n. XXXXXX e rispettivamente annotato in data 18 maggio XXXX ai nn. XXXX-XXXX (erogazione a saldo), XXXX-XXXX (riduzione di somma), XXXX-XXXX (frazionamento in quota), con la precisazione che il lotto n. 2 viene attribuito all'unità distinta con il mappale XXX del Foglio XX, precedente identificativo del mappale XXX sub. XX (si evidenzia che **attualmente la detta unità immobiliare risulta distinta in parte al Foglio XX mappale XXX sub. X e in parte da porzione dell'area urbana distinta con il mappale XXX**).
- b) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 2 marzo XXXX al n. XXXX registro generale e al n. XXXX registro particolare a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., con sede in Parma, e contro la signora XXXXXXXXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il 14 ottobre XXXX.