

TRIBUNALE DI PARMA
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO TPG S.R.L." N. 5/2017 RG CP
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dottor Mattia Condemi, Notaio in Borgo Val di Taro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato allo svolgimento delle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal Liquidatore Giudiziale, dottor Paolo Picone, in forza di autorizzazione dal Comitato dei Creditori del 4-7 aprile 2025 e nulla osta del Giudice Delegato, dottor Enrico Vernizzi, in data 18 aprile 2025, rende noto che sono stati posti in vendita i beni di seguito descritti alle condizioni in prosieguo riportate:

□□□

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 2

Indirizzo

Comune di Torrile (Parma), frazione San Polo

Diritto reale e immobile

La piena ed intera proprietà di ampio appezzamento di terreno edificabile dell'estensione complessiva di mq. 156.880 a destinazione produttiva (Ambiti specializzati per nuove attività produttive).

Confini

Confinante nel complesso con i mappali 18, 94, 19, 35, 62, 78, 87, 81, 82 e 49 del foglio 48 del Catasto Terreni del Comune di Torrile, Strada Comunale Naviglio, Strada del Giarone, Canale Naviglio, Strada Comunale di Pizzolese, Strada di Mezzo Pizzolese e i mappali 170, 23, 174, 131, 132, 134, 98, 212 e 181 del foglio 3, del Catasto Terreni di Parma, Sezione di Cortile San Martino.

Estremi catastali

- al Catasto Terreni del Comune di Torrile, al foglio 48, con i seguenti dati:

- **mappale 25** di ha. 1.11.70, seminativo di classe 2[^], R.D. di euro 86,45 - R.A. di euro 103,84;
- **mappale 36** di ha. 7.08.00, semin. irrig. di classe 2[^], R.D. di euro 562,46 - R.A. di euro 658,17;
- **mappale 61** di ha. 0.48.00, vigneto di classe unica, R.D. di euro 56,96 - R.A. di euro 37,18;
- **mappale 63** di ha. 6.85.10, semin. irrig. di classe 1[^], R.D. di euro 650,31 - R.A. di euro 689,96;
- **mappale 77** di ha. 0.16.00, relitto stradale, senza redditi.

Confini

I terreni sopra descritti confinano, nel loro complesso ed in senso orario con: mappali 18, 94, 19, canale Naviglio, mappali di altro foglio, mappali 87, 78, 62 e strada, salvo altri e più precisi confini.

Destinazione urbanistica

In forza del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torrile, in data 23 giugno 2025, i terreni sono classificati al **RUE: Regolamento Edilizio Urbanistico** come segue:

Quanto al mappale 25:

Territorio Urbano

Ambiti Specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);

Rispetti, perimetri, tutele e modalità di intervento

- Fasce di Rispetto stradale (art.40);

Quanto al mappale 36:

Territorio Urbano

Ambiti Specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);

Territorio Rurale

- Zone tutela dei corsi d'acqua (art.23) (in parte);

Quanto al mappale 61:

Territorio Urbano

Ambiti Specializzati per attività produttive



- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);
Rispetti, perimetri, tutele e modalità di intervento
- Fasce di Rispetto stradale (art.40) (in parte);

Quanto al mappale 63:

Territorio Urbano

Ambiti Specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);

Territorio Rurale

- Zone tutela dei corsi d'acqua (art.23) (in parte);

Rispetti, perimetri, tutele e modalità di intervento

- Fasce di Rispetto stradale (art.40) (in parte);

Quanto al mappale 77:

Territorio Urbano

Ambiti Specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);

Territorio Rurale

- Zone tutela dei corsi d'acqua (art.23) (in parte);

Rispetti, perimetri, tutele e modalità di intervento

- Fasce di Rispetto stradale (art.40).

Stato di occupazione

Nella disponibilità della società.

MODALITA' DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste si terrà il giorno 16 settembre 2025 ore 15,00 innanzi al Notaio delegato dottor Mattia Condemi, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 int. 1 – e-mail: procedureconcorsuali@unaparma.it).

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. I beni posti in vendita sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri connessi (ivi incluse le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti), con esonero della cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 c.c., costituendo lo stato degli immobili ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d'asta.
2. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. Parimenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, eventuali minusvalenze o diminuzione di valore.
3. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse, in quanto la liquidazione attuata in sede di esecuzione concordataria ha natura coattiva.
4. Gli immobili saranno trasferiti liberi da ipoteche e pignoramenti, salve le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità edilizie e/o catastali ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.
5. Il prezzo base di vendita è pari a:
Lotto 2, euro 2.273.280 (duemilioniduecentosettantatremiladuecentoottanta).
Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 20%.
La vendita sarà soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.
6. Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale (avvocato iscritto all'albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche a mezzo di soggetto delegato al deposito) presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (i cui locali, siti in Parma, Strada Mazzini n.

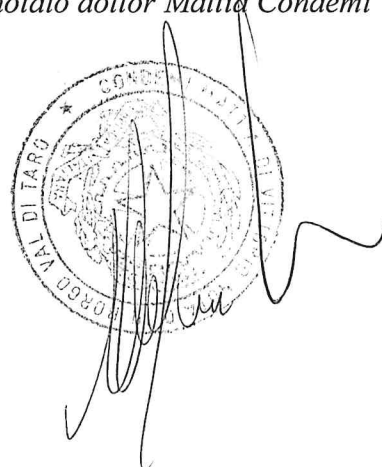
- 2, sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), entro le ore 12 del giorno precedente alla vendita, escluso il sabato, una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile rinvenibile presso l'Ufficio Notarile Associato o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it), con indicazione esclusiva del nome di chi deposita materialmente l'offerta -che può anche essere persona diversa dall'offerente-, il nome del Giudice delegato che ha ordinato la vendita, il nome del Notaio delegato alla vendita, la data della vendita, il numero di R.G. ed il nome della procedura ed il numero del lotto per cui viene formulata l'offerta) contenente:
- **modulo prestampato** predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (il modulo è disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato e sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it);
 - **assegno circolare** intestato a "**TPG s.r.l. in liquidazione**" della somma almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);
 - l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le **complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del **codice fiscale o della partita IVA**; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (anche all'udienza) **certificato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e, nel caso fosse necessario ai fini della verifica della sua legittimazione, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** che gli conferisce i poteri; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.
7. La vendita sarà così disciplinata:
- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
 - in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 20% (venti per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, il Liquidatore deciderà se accettare o meno dell'offerta;
 - in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara, tra tutti gli offerenti presenti all'asta, sull'offerta più alta, con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente;
 - ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;
 - l'offerta minima in aumento sarà di euro 10.000,00 (diecimila);
 - allorché sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, sarà proclamato aggiudicatario provvisorio l'ultimo e miglior offerente;
 - in caso di pluralità di offerte di pari importo ed in mancanza di adesione alla gara sarà proclamato aggiudicatario colui che avrà depositato l'offerta per primo.
8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato di oltre il 20% o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
9. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
10. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile.
11. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato), dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**TPG s.r.l. in liquidazione**" depositati presso il Liquidatore

- giudiziale, dottor Paolo Picone, oppure sul conto corrente della procedura mediante bonifico bancario secondo le istruzioni che verranno fornite dal medesimo Liquidatore giudiziale.
12. In caso di inadempienza, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 c.p.c., 176 e 177 att c.p.c.).
13. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione, pari al 2% per importi fino ad euro 500.000,00 e all'1% per l'eccedenza), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché alla predisposizione della bozza del decreto purgativo e cancellazione dei gravami (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione, pari al 0,50%) ed all'atto di trasferimento della proprietà (compensi dovuti al Notaio incaricato), saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura.
14. In ordine alle spese di vendita e passaggio di proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta.
15. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.
- Si avverte che:
- ai sensi dell'art. 107, c. 4, L.F., il Liquidatore giudiziale o il Commissario giudiziale possono sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - ai sensi dell'art. 108, c. 1, L.F., il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore giudiziale, dott. Paolo Picone, con Studio in Parma, Strada della Repubblica 21, tel. 0521-207270 o al Commissario giudiziale, dott. Francesco Castria, con Studio in Parma, Piazzale Santa Croce, 7, tel. 0521/237413.

Parma, 24 giugno 2025

Il notaio dottor Mattia Condemi

A circular notary stamp is visible, partially obscured by a handwritten signature. The stamp contains the text "NOTAIO" and "PARMA" and features a star in the center. The signature is written in dark ink and is quite stylized.