

TRIBUNALE DI PIACENZA
Sezione Civile e Crisi di Impresa
Concordato Minore n. 73/2025
FONDAZIONE PIA CASA PER ANZIANI MARUFFI

AVVISO DI INVITO A FORMULARE OFFERTE MIGLIORATIVE
(Fondazione Maruffi-Immobile via Lanza)

La FONDAZIONE PIA CASA PER ANZIANI MARUFFI in persona del Presidente del suo Consiglio di Amministrazione Dott. Gabriele Binaghi, con Sede legale in Piacenza, via Roma, 103, CF 91004390331, P. IVA 00759790330,


premesse

- A - di aver presentato al Tribunale di Piacenza domanda di accesso alla procedura di Concordato Minore ai sensi degli artt. 76 e ss., CCII;
- B - che a seguito dell'approvazione della proposta da parte dei Creditori, con sentenza in data 29 aprile 2026 il Tribunale di Piacenza ha omologato il Concordato;
- C - di essere proprietaria di un complesso immobiliare sito in Piacenza, via Lanza, 63, costituito da un fabbricato da terra a cielo, articolato su cinque livelli ed adibito a casa di riposo per anziani con annessa area coperta e scoperta di pertinenza, censito al NCEU di Piacenza, F. 50, mapp. 1181, via Giacomo Lanza n. 63, Piano S1/T/1/2/3 cat. B/1 cl. 1 mc 5776 R.C.E € 6.861,02; l'area coperta e scoperta di pertinenza è censita al NCT di Piacenza alla partita n. 1, F. 50, mapp. 1181, Ha 00.17.10 ente urbano s.r.;
- D - di aver sottoscritto con la PROGES Società Cooperativa Sociale con Sede legale in Parma, via Colorno, 63, P. IVA 01534890346, a mezzo di atto notarile Rep. 180.876 racc. n. 61.096 a Ministero Notaio Massimo Toscani di Piacenza del 14 giugno 2022, atto successivamente risolto e sostituito dal contratto preliminare stipulato in data 20 dicembre 2023 a mezzo di atto notarile Rep. 15.354 racc. n. 11.716 a Ministero Notaio Eloisa Alessandra Luini di Piacenza e prorogato con atto in data 28 aprile 2025, un contratto preliminare di vendita del sopra descritto complesso immobiliare al prezzo complessivo di € 1.600.000,00 (Euro unmilionesecentomila);
- E - di aver concesso il complesso immobiliare di cui al precedente punto 3 in locazione alla sopra richiamata PROGES Società Cooperativa Sociale in forza di contratto in data 29 dicembre 2021, dalla durata di anni sei con decorrenza dal 1 gennaio 2022 ad un canone annuo di € 75.000,00 (Euro settantacinquemila) oltre oneri di legge e rivalutazione ISTAT;
- F - che nel complesso immobiliare di cui ai precedenti punti viene gestita dalla richiamata PROGES Società Cooperativa Sociale la Casa di Riposo denominata "PIA CASA PER ANZIANI MARUFFI", destinata ad ospitalità e cura di n. 35 Ospiti autosufficienti o non autosufficienti di grado lieve, in forza di contratto di affitto di ramo di azienda stipulato a mezzo di atto notarile Rep. 179.678 racc. n. 60.199 a Ministero Notaio Massimo Toscani di Piacenza del 23 dicembre 2021;
- G - di adempiere l'obbligo legale di svolgere una procedura competitiva finalizzata alla ricerca di offerte di acquisto dell'immobile di cui sopra a condizioni migliorative,

INVITA

gli eventuali soggetti che fossero interessati a formulare offerte migliorative, che potranno essere depositate **entro le ore 12.00 del giorno 15 giugno 2026** presso lo Studio del Notaio Dott. Massimo Toscani in Piacenza, via Santa Franca, 43, Tel. 0523-328756.

Si precisa che il presente avviso non comporta alcun obbligo a carico della Procedura né



alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti né alcun diritto a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi.

Si precisa, altresì, che in presenza di offerte migliorative, **il medesimo giorno 15 giugno 2026 alle ore 12.10** si terrà presso lo Studio del Notaio Dott. Massimo Toscani in Piacenza, via Santa Franca, 43, una procedura competitiva per l'aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente.

Le modalità di presentazione delle offerte, così come la disciplina della procedura competitiva e della successiva vendita, sono quelle di cui alle condizioni generali riportate in calce al presente avviso.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti contattare il Presidente della Fondazione Pia Casa per Anziani Maruffi Dott. Gabriele Binaghi, via Genova, 2/M, Piacenza, Tel. 0523-330448, *email* gabriele@binaghi.net.

Piacenza, lì

Il Presidente della Fondazione Pia Casa per Anziani Maruffi
Dott. Gabriele BINAGHI

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Art. 1.

Ogni interessato a presentare offerte potrà rivolgersi al Presidente della Fondazione Pia Casa per Anziani Maruffi Dott. Gabriele Binaghi, via Genova, 2/M, Piacenza, Tel. 0523-330448, *email* gabriele@binaghi.net., per chiedere di consultare tutta la documentazione descrittiva della consistenza dell'immobile posto in vendita nonché dei contratti allo stesso connessi e di cui alle premesse ed eventualmente estrarne copia a proprie spese, nonché per eventuali accessi presso la Struttura.

Art. 2.

Gli interessati potranno presentare offerte irrevocabili di acquisto mediante consegna in busta chiusa entro le ore **12.00** del giorno **15 giugno 2026** presso lo studio del Notaio Dott. Massimo Toscani in Piacenza, via Santa Franca, 43.

La busta dovrà indicare al suo esterno solo la seguente indicazione "**FONDAZIONE PIA CASA PER ANZIANI MARUFFI – Concordato Minore n. 73/2025 RG - Procedura competitiva vendita immobile Via Lanza del 15 giugno 2026**" e dovrà contenere al suo interno:

a) l'offerta irrevocabile per l'acquisto dell'immobile come sopra identificato e descritto, al prezzo di almeno € 1.700.000,00 (Euro unmilionesettecentomila), unitamente ad un assegno circolare, non trasferibile, pari al 10% dell'importo del prezzo offerto, così intestato: "FONDAZIONE PIA CASA PER ANZIANI MARUFFI", a titolo di cauzione infruttifera, da scomputarsi dal saldo;

b) dati anagrafici dell'offerente: se persona fisica corredata da copia di valido documento d'identità e codice fiscale, se coniugato in regime di comunione legale dei beni anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge; se società o impresa individuale, visura camerale aggiornata e valido documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante;

c) indicazione di una casella di posta elettronica certificata alla quale ricevere le comunicazioni dalla Procedura;



d) dichiarazione di conoscere lo stato di diritto e di fatto dei beni per i quali l'offerta viene presentata e l'impegno di provvedere ad effettuare gli eventuali adeguamenti richiesti dalle competenti Autorità e/o dalle vigenti normative;

e) dichiarazione di essere pienamente a conoscenza di tutte e ciascuna delle clausole di cui al presente avviso di vendita e di accettarle senza riserve né eccezioni,

f) dichiarazione di accettare espressamente senza riserve né eccezioni il contenuto e le clausole di cui ai contratti richiamati alle lettere D, E ed F delle premesse.

Art. 3.

Le offerte pervenute saranno rese pubbliche, con apertura delle buste e lettura delle offerte **il medesimo giorno 15 giugno 2026 alle ore 12.10** presso lo studio del Notaio Dott. Massimo Toscani in Piacenza, via Santa Franca, 43, alla presenza di qualunque interessato.

Art. 4.

In caso di pluralità di offerte, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta ed assegnando a ciascuno un minuto di tempo per dichiarare offerte al rialzo, con aumenti non inferiori ad Euro 50.000,00.

E' riconosciuto in capo alla PROGES Società Cooperativa Sociale come sopra generalizzata, in quanto destinataria di diritto all'acquisto della proprietà del compendio immobiliare in forza del vincolo preliminare di cui all'art. 4 delle premesse, il diritto di partecipare, a mezzo del suo legale rappresentante *pro tempore* o di Procuratore speciale, senza la previa presentazione di nuova offerta irrevocabile di acquisto di cui al precedente art. 2 e depositando o rendendo prima dell'inizio della gara la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza di tutte e ciascuna delle clausole di cui al presente avviso di vendita e di accettarle senza riserve né eccezioni, alla gara competitiva tra gli offerenti e di dichiarare offerte al rialzo nei termini di cui al comma precedente. In caso di presenza di una o più offerte valide, la PROGES se presente avrà facoltà di dichiarare offerte al rialzo nei termini di cui al comma precedente.

L'immobile sarà aggiudicato provvisoriamente a chi avrà effettuato l'offerta più alta in sede di gara od, in caso di assenza di offerte al rialzo, a colui che aveva depositato l'offerta più alta. In caso di pluralità di offerte dal medesimo importo, l'aggiudicazione verrà pronunciata congiuntamente, in quote indivise eguali, in favore di coloro che risulteranno aver depositato le offerte più alte.

A coloro la cui offerta non troverà accoglimento verrà restituita la cauzione infruttifera.

In caso di mancato ricevimento di offerte valide, la procedura competitiva si considererà senza esito e l'immobile verrà, seduta stante, aggiudicato provvisoriamente alla PROGES Società Cooperativa Sociale alle condizioni previste dal contratto preliminare di cui in premessa.

Art. 5.

Dal giorno dell'aggiudicazione decorrerà un termine di ulteriori dieci giorni per il deposito di eventuali offerte migliorative, che dovranno essere superiori almeno del 10 % rispetto al prezzo di aggiudicazione, anche da parte di soggetti che non abbiano depositato in precedenza offerte valide. Dette offerte migliorative dovranno essere depositate mediante consegna in busta chiusa entro le ore **12.00** del giorno **25 giugno 2026** presso lo studio del Notaio Dott. Massimo Toscani nei modi e con i requisiti di cui al precedente art. 2.

Le eventuali offerte depositate saranno rese pubbliche, con apertura delle buste e lettura delle offerte **il medesimo giorno 25 giugno 2026 alle ore 12.10** presso lo studio del Notaio Dott. Massimo Toscani.

Si applicheranno le disposizioni di cui al precedente art. 4, con la precisazione che in caso di mancata presentazione di valide offerte migliorative verrà immediatamente dichiarata



definitiva l'aggiudicazione già pronunciata in via provvisoria a' termini del medesimo articolo.

Art. 6.

L'aggiudicatario o gli aggiudicatari si impegnano a corrispondere il prezzo di aggiudicazione (oltre ad oneri e spese) entro e non oltre **cinque giorni** successivi all'aggiudicazione definitiva, detratta la cauzione già versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Fondazione Pia Casa per Anziani Maruffi, sui seguenti estremi IBAN: IT 87 C 05156 12600 CC00 0004 8320. Il mancato versamento del saldo del prezzo nel termine sopra indicato costituirà *ipso iure* causa di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione versata che verrà definitivamente acquisita dalla Fondazione Pia Casa per Anziani Maruffi, con rinuncia ora per allora degli aggiudicatari a qualsiasi pretesa, azione od eccezione al riguardo.

In caso di mancata presenza di offerte valide, con chiusura della procedura senza esito, così come previsto dal precedente art. 4 od in caso di successiva assenza di offerte migliorative di cui all'art. 5, resteranno in essere gli obblighi previsti dal contratto preliminare di cui alla lett. D delle premesse.

Art. 7.

La stipula dell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile in favore dell'aggiudicatario o degli aggiudicatari avverrà entro il giorno **30 giugno 2026**, avanti il Notaio Dott. Massimo Toscani di Piacenza.

Tutte spese notarili, i costi e le spese della presente procedura competitiva e tutti gli oneri accessori per la stipula dell'atto di acquisto dell'immobile, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, gli oneri per la cancellazione dei gravami e delle trascrizioni, le altre imposte consequenziali alla vendita, tutti gli altri oneri e diritti anche prodromici alla stipula (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.), sono a totale carico dell'aggiudicatario e saranno da questo pagate direttamente in favore del Notaio rogante contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita, come pure le spese per l'acquisizione (ove necessario) del certificato di prestazione energetica e degli altri eventuali costi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente ivi inclusa la certificazione, perizia, dichiarazione circa la conformità catastale dei beni. Sono pure a carico del soggetto acquirente i costi per la pratica di sanatoria urbanistica come indicati nel preventivo del 27 gennaio 2026, pari ad € 2.378,20, che può essere richiesto direttamente al Presidente della Fondazione ai recapiti di cui all'avviso.

La proprietà, il possesso e il godimento del bene ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Art. 8.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni se esistenti al momento della vendita, ed eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così qualsiasi altro gravame, saranno cancellati a cura e spese della parte acquirente e previo ordine di cancellazione/svincolo di formalità emesso dal Giudice Delegato in conformità a quanto previsto dall'art. 81, comma 2, CCII.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.



Art. 9.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi - anche qualora occulti, inconoscibili e comunque non evidenziati nel presente provvedimento o negli atti da questo richiamati, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del prezzo di acquisto - o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La presentazione di offerta irrevocabile di acquisto implica inoltre l'avvenuta presa visione integrale ed accettazione del contenuto sia delle presenti condizioni generali di vendita che dei documenti nelle stesse richiamati e pubblicati in allegato al presente avviso, di cui costituiscono componenti integranti e sostanziali.

Art. 10.

Il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ovvero revocare l'eventuale aggiudicazione e comunque non autorizzare la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, a suo insindacabile giudizio.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile addivenire al perfezionamento della compravendita o questa venga sospesa o revocata, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti né dalla Procedura né dai suoi organi né dal Notaio.

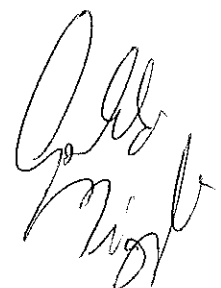
Art. 11.

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni oggetto della vendita di cui al presente avviso nonché degli atti e dei documenti nel presente avviso richiamati. I contratti di cui alle lettere D, E ed F delle premesse sono disponibili ad essere trasmessi in copia agli interessati previa formulazione di apposita richiesta alla Fondazione e sottoscrizione di dichiarazione di impegno alla riservatezza (che verrà trasmessa dalla Fondazione ad esito del ricevimento della richiesta di copia).

Il deposito dell'offerta d'acquisto costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli offerenti di quanto previsto e riportato nelle presenti condizioni generali, nell'avviso di vendita nonché dei documenti allegati.

Art. 12.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme inderogabili di legge ivi incluso l'art. 81 CCII.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Mignolo', is located in the bottom right corner of the page.