

**Tribunale di Tribunale Ordinario di Modena**

**Sezione III Civile e procedure concorsuali**

**Liquidazione giudiziale: CERAMICHE DAYTONA - S.P.A. (n. 28/2023)**

**Giudice delegato: dott. Carlo Bianconi**

**Curatore: Avv. DANILO GALLETTI**

**IL GIUDICE DELEGATO**

Premesso che:

con istanza per autorizzazione alla vendita ex artt. 213, comma 7, 216, comma 3°, CCII, del compendio immobiliare sito in Castelvetro di Modena (MO), fraz. Solignano, Via Statale n. 177, nonché dei beni ivi conservati appresi all'attività della Procedura, depositata in data odierna il Curatore rappresentava quanto segue:

- i) in data 24.9.2024 ha provveduto al deposito del supplemento del programma di liquidazione redatto a norma dell'art. 213 CCII;
- ii) il Comitato dei Creditori ha approvato il Supplemento in data 29-30.9.2024, integrato con le modifiche richieste dal componente Sacmi;
- iii) in forza del Supplemento del programma di liquidazione, le operazioni di vendita dei predetti beni sono da tenersi davanti al Giudice Delegato;
- iv) quanto al compendio immobiliare sito in Castelvetro di Modena (MO), fraz. Solignano, Via Statale n. 177, ed ai beni ivi conservati appresi all'attivo della procedura, il Supplemento al Programma di liquidazione prevedeva quale base d'asta l'importo di 3milioni;

considerato che l'istanza è conforme a quanto previsto nel Supplemento del programma di liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori;

Visti artt. 213, comma 7, 216, comma 3°, CCII,

**P.Q.M.**

autorizza il Curatore a dare corso alla vendita del compendio immobiliare sito in Castelvetro di Modena (MO), fraz. Solignano, Via Statale n. 177, nonché dei beni ivi conservati e di seguito nel dettaglio indicati, ex artt. 213, comma 7 - 216, comma 3, CCII, fissando l'udienza del **19 dicembre 2024** ad ore 13.00 anche per la gara in presenza di pluralità di offerte alle seguenti condizioni:

**1. OGGETTO DELLA VENDITA COMPETITIVA  
LOTTO UNICO**

Compendio immobiliare sito in Castelvetro di Modena (MO), fraz. Solignano, Via Statale n. 177 (di seguito, solo “Immobile”), meglio descritto nell’elaborato tecnico valutativo redatto dall’Ing. Miriam Ruggiero, e dei seguenti beni mobili:

Descrizione dei Beni
N° 4 Silos (100 tonnellate cadauno ) e nastro elevatore a tazze
Impianto colorazione CMF
N°5 vasche di stoccaggio degli smalti : 1 da 5000lt , 2 da 3000 lt e 2 da 2500 lt
<p>Linee di trasporto (TEKMAK) e lavorazione grandi e piccoli formati a monte del forno con le seguenti macchine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Smaltatrice automatica (cabina airless) linea grandi formati n°2</li> <li>- Smaltatrice non automatica (cabina airless) linea piccoli formati n°2</li> <li>- N° 2 Igloo linea grandi e piccoli formati</li> </ul>
N° 1 stampante digitale DHD 908
Piani aspirati per la movimentazione dei pezzi sulla linea a valle del forno (SB CERMIC)
Macchina di scarico a rulli - Linea piccoli formati
Macchina di controllo dimensionale e di scelta automatica (Gruppo TECNOFERRARI)
<p>Macchine di controllo (TETRA AUTOMATION) : per le due linee con le seguenti macchine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stazione di controllo manuale</li> <li>- Macchina di smistamento scelte</li> <li>- macchina di packaging</li> <li>- Reggiatrice</li> </ul>

- Pallettizzatore
N° 1 sistema di stampa WORLDJET
n° 7 Mulini per la macinazione degli smalti : 1 grande 5 medi e 1 piccolo
FITRO a maniche (n. 2)
Vasche di stoccaggio smalti (n. 10)
N° 1 scala di servizio per il forno e n° 4 scale di servizio per le linee
N. 1 CARRELLO CESAB matricola n. 141168, privo di documenti
N. 4 Transapallet: - TRANSPALLET ICEM matricola 5615 - TRANSPALLET ICEM elettronico matricola 13805 - TRANSPALLET LUGLI TX18 matricola 5437100251 - TRANSPALLET ICEM matricola 5901
<b>Arredi e macchine elettroniche da ufficio:</b> N° 36 Tavoli da ufficio N° 74 Sedie N° 3 Poltrone N° 2 Divani N° 21 Telefoni N° 16 Computer e schermo N° 19 Armadi N° 33 Cassettiere N° 9 Appendiabiti N° 1 telo per proiettore N° 16 Scaffali N° 3 Server N° 1 IBM AS/400 N° 1 Cassaforte N° 5 Schedari N° 1 Tavolo in vetro N° 1 Tavolo Grande
Essiccatoio a 7 elementi con polmoni di stoccaggio (MECTILES) adatto a Linea grandi formati

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, ivi compresi i materiali sullo stesso giacenti, senza garanzie per l'acquirente anche ai sensi dell'art. 2922 c.c., in particolare in relazione a vizi, alla esatta consistenza ed alle qualità che compongono il LOTTO UNICO, anche con specifico riferimento alla vetustà, stato di usura e di manutenzione dei beni suddetti.

## 2. PREZZO BASE D'ASTA

2.1. Il prezzo base minimo d'asta è fissato in Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00), con esclusione della possibilità di presentare offerte ribassate del 25% ex art. 571 c.p.c. e 216 CCII, oltre imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

2.2. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, in particolare ai sensi dell'art. 584 c.p.c.

## 3. MODALITÀ DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

3.1. La procedura competitiva di vendita per il LOTTO UNICO, è basata sul criterio dell'aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente superiore e si svolgerà secondo la disciplina procedimentale indicata di seguito nel presente articolo.

3.2. Qualsiasi interessato a partecipare alla gara, dovrà presentare, per l'aggiudicazione del LOTTO UNICO, offerta irrevocabile di acquisto al prezzo base minimo d'asta pari ad Euro 3.000.000 (tremilioni/00).

3.3. Fatto salvo ogni esplicito divieto stabilito dalla legge, qualsiasi interessato può partecipare alla presente procedura competitiva di vendita presentando la propria offerta irrevocabile di acquisto, a pena di inammissibilità, entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 18.12.2024** presso la Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Modena, Corso Canalgrande, n. 77.

3.4. L'offerta irrevocabile di acquisto, redatta in carta libera ed indirizzata alla Cancelleria Procedure Concorsuali, dovrà essere presentata, in busta chiusa e priva di qualsiasi segno di riconoscimento, recante, la dicitura esterna "Procedura Daytona L.G. n.28/2023 – Offerta Procedura competitiva di vendita LOTTO UNICO", le offerte dovranno pervenire mediante consegna diretta; sulle buste ricevute, il Cancelliere della Cancelleria Procedure Concorsuali dovrà riportare il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il numero di R.G. e il nome del Curatore, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; non potrà essere apposta nessun'altra informazione.

3.5. L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere redatta in lingua italiana, siglata in ogni sua parte (compresi gli allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente o dal suo legale rappresentante. L'offerta dovrà inderogabilmente contenere, a pena di inammissibilità, le seguenti indicazioni e contenuti: ♦ generalità complete dell'offerente: -se formulata da persona giuridica: ragione e denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC

presso il quale eleggere domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del suo legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Dovrà inoltre essere allegata una visura camerale aggiornata da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente, unitamente a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale); -se formulata da persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale dei beni per i soggetti coniugati, recapito telefonico, recapito in Modena o indirizzo PEC al quale si elegge domicilio per ogni comunicazione; -in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Non è ammessa la presentazione di offerte per persona da nominare e, se presentata, sarà ritenuta non valida; ♦ copia del documento di identità (carta di identità o passaporto) e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta; ♦ l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a Euro 3.000.000, 00 (tremilioni/00) (da intendersi al netto di qualsiasi costo, onere, tassa ed imposta comunque connessa all'acquisto); ♦ dichiarazione di conoscenza ed accettazione, preventiva ed incondizionata, delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nella presente ordinanza; ♦ la dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni per i quali l'offerta viene formulata; ♦ le offerte di acquisto dovranno essere qualificate come irrevocabili; ♦ l'indicazione della procedura concorsuale "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE CERAMICHE DAYTONA S.P.A. L.G. N. 28/2023 del Tribunale di Modena Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi; ♦ l'impegno a partecipare all'eventuale gara al rialzo tra offerenti che dovesse essere indetta, pena la perdita della cauzione; ♦ l'impegno in caso di aggiudicazione a rinunciare a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad azionare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno e/o alla riduzione del prezzo di cessione e/o a qualsivoglia altro titolo, esonerando la Procedura e gli Organi di questa da qualsiasi responsabilità per eventuali differenze di consistenza, per eventuali difformità, vizi o minusvalenze della vendita, essendo la vendita assoggettata ai principi di circolazione coattiva dei beni, come disciplinati dagli artt. 2921 e 2922 c.c.; ♦ non sono ammesse offerte in tutto o in parte subordinate a qualsivoglia condizione tesa a limitarne o escluderne in tutto o in parte l'efficacia.

3.6. All'offerta irrevocabile di acquisto dovrà altresì essere allegata, a pena di inammissibilità, attestazione di versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale Ceramiche Daytona s.p.a., nr.3832502 presso BPER BANCA SPA, Sede di Modena, IBAN: IT53R0538712900000003832502, pari al 20% (ventipercento) del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale, con valuta di accredito che non sia successiva al giorno fissato per l'udienza. Al termine della gara, le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti presenti e non prescelti verranno restituite senza

pagamento di interessi, mentre quelle versate dall'aggiudicatario verranno imputate in conto prezzo.

3.7. L'esame delle offerte pervenute sarà effettuato in **Tribunale, Aula 8 Primo Piano** (o altra individuanda salva affissione di avviso alla porta del GD stanza 2.17 primo piano), **alla presenza del Giudice Delegato e del Curatore Avv. Danilo Galletti, il giorno 19.12.2024 alle ore 13.00** alla presenza degli offerenti personalmente o tramite persona munita di idonei poteri in forza di procura notarile, nonché dei componenti del Comitato dei creditori, qualora costituito e qualora lo ritengano opportuno.

3.8. Si provvederà, preliminarmente, ad accertare la regolarità, completezza e tempestività delle singole offerte pervenute ai sensi delle previsioni contenute nella presente ordinanza, dichiarando eventualmente l'inammissibilità delle offerte non conformi alle medesime previsioni.

3.9. Qualora sia pervenuta un'unica offerta, conforme ai requisiti previsti nella presente ordinanza, verrà dichiarata l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

3.10. Qualora siano invece pervenute più offerte, conformi ai requisiti previsti nella presente ordinanza, si procederà immediatamente ad una gara fra gli offerenti mediante il sistema dei rilanci minimi, secondo le seguenti modalità: - il prezzo base della gara sarà fissato nell'importo oggetto della migliore offerta pervenuta; - ciascun offerente potrà partecipare alla gara, indipendentemente dal prezzo già offerto; - ciascun offerente ammesso potrà effettuare il primo rilancio minimo; - ciascun rilancio minimo dovrà essere pari o superiore ad Euro 100.000,00 (cento/00); - ciascun rilancio minimo potrà essere effettuato nel termine massimo di 2 (due) minuti; - ad ogni rilancio il prezzo così offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi; - ciascun offerente ammesso potrà effettuare un nuovo rilancio rispetto al nuovo prezzo base; - l'ultimo offerente risulterà aggiudicatario qualora non vi siano rilanci successivi; - qualora, a parità di offerte originarie, non vi siano rilanci, il bene verrà aggiudicato al primo offerente secondo il criterio cronologico di avvenuta presentazione della offerta.

3.11. Dello svolgimento delle operazioni di aggiudicazione verrà redatto apposito verbale da depositarsi ai sensi dell'art. 216 CCII.

3.12. L'aggiudicatario del LOTTO UNICO dovrà versare interamente il prezzo di aggiudicazione, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, oltre a qualsiasi costo, onere, tassa ed imposta dovuta per legge in relazione al trasferimento. Si precisa che il termine del versamento del saldo prezzo è perentorio, non è suscettibile di proroghe; in difetto di tempestivo versamento del saldo prezzo si procederà alla declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione ed alla ritenzione definitiva della cauzione, anche ai sensi degli artt. 586 e 587, comma 1 e 2, c.p.c., norme compatibili con la vendita competitiva in sede concorsuale. Ne consegue che, se il saldo del prezzo non verrà effettuato con le modalità e nei tempi descritti, la cauzione versata verrà definitivamente ed

integralmente incassata e ritenuta, a titolo di penale per inadempimento dalla Procedura.

3.13 Sono altresì posti a carico dell'aggiudicatario del LOTTO UNICO tutte le spese ed oneri di vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte e tasse di trasferimento, imposte, oneri, tasse e tributi per le relative formalità di registrazione, spese notarili.

3.14 Il decreto di trasferimento sarà emesso a condizione che il prezzo sia stato integralmente versato secondo le tempistiche di cui al punto 3.12.

3.15. L'aggiudicatario del LOTTO UNICO verrà immesso nella custodia del bene successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, previa liberazione dello stesso (fermo restando quanto previsto dal punto 4.3 al 4.6);

3.16. È fatta salva per l'aggiudicatario la possibilità di richiedere l'autorizzazione al Giudice Delegato alla detenzione anticipata dei beni afferenti al LOTTO UNICO, in attesa del decreto di trasferimento, previa corresponsione integrale del prezzo di aggiudicazione oppure rilascio di garanzia bancaria a prima richiesta emessa da primario istituto bancario italiano di gradimento della Curatela, e con regolamento della garanzia pure di gradimento della Curatela; dalla data di autorizzazione l'aggiudicatario si farà carico di ogni onere e costo relativo alla gestione, custodia e conservazione dei beni.

#### 4. CONDIZIONI DI VENDITA – ASSENZA DI GARANZIE

4.1. La vendita del LOTTO UNICO considerarsi come vendita forzata, o comunque giudiziaria, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo ivi compresa la contestazione di aliud pro alio.

4.2. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, differenze di consistenza o difformità dei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura.

Del pari è esclusa qualsiasi garanzia con riferimento ad eventuali mancanze di qualità e/o difetti relativi allo stato dei beni mobili e del compendio immobiliare sito in Castelvetro di Modena (MO), fraz. Solignano, Via Statale n. 177, ed in particolare in relazione allo stato di qualità del suolo e del sottosuolo, anche per presenza di un'eventuale contaminazione ambientale, e degli eventuali conseguenti costi che si rendessero necessari per porre a norma il LOTTO UNICO e/o per ottemperare a prescrizioni anche emanande delle competenti Autorità di settore.

Si precisa che il compendio è stato oggetto di indagini tecniche (prospezioni geologiche, caratterizzazione del terreno), le quali sono avvenute sinora ai risultati descritti negli elaborati tecnici in possesso della Procedura, che saranno messi a disposizione di chiunque fosse interessato all'acquisto, così come le ulteriori risultanze che dovessero nel frattempo essere acquisite.

4.3. L'IMMOBILE è parzialmente occupato dai beni mobili oggetto di domanda di rivendica ex art. 202 CCII e/o di restituzione ex art. 196 CCII, nonché dai beni mobili aggiudicati nell'ambito di altre procedure competitive di vendita; le operazioni di sgombero dovranno concludersi entro il 31 dicembre 2024, termine prorogabile dal GD su istanza motivata del Curatore, non oltre il 31 gennaio 2025.

La Curatela si riserva di mantenere in loco documentazione afferente la società Ceramiche Daytona s.p.a. (in particolare contabile, amministrativa, etc.), non oggetto della presente vendita, nella misura in cui ciò fosse indispensabile nell'interesse della Massa, purché ciò comporti l'occupazione di una piccola parte degli spazi aziendali, per un termine non superiore a n. 60 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

Il tutto in ogni caso senza riconoscimento all'aggiudicatario di alcun risarcimento/indennità, anche per l'eventuale protrarsi delle suddette occupazioni.

4.5. L'Aggiudicatario dovrà tollerare le attività di asporto di beni della curatela (documenti contabili, amministrativi, etc.), di smontaggio da parte di terzi, aggiudicatari di macchinari, o comunque titolari delle stesse e legittimati all'asporto, nei termini indicati di cui al punto 4.3.

4.5. Ciascun offerente, con la stessa presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, riconosce di aver preso visione dei beni che compongono il LOTTO UNICO, nonché della perizia di stima dell'IMMOBILE (come sopra indicata) e di avere verificato l'idoneità alle proprie esigenze e, per tale motivo, rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa, eccezione e/o contestazione al riguardo, come pure ogni eventuale richiesta di danni o riduzione di prezzo.

4.6. Chi si renderà aggiudicatario del LOTTO UNICO, non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Curatela con proprie presunte ed eventuali pretese ad alcun titolo verso lo stesso.

## 5. SOSPENSIONE EVENTUALE DELLA VENDITA

5.1. È espressamente esclusa l'ipotesi di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 107 c. 4 l.f. (non applicabile alle liquidazioni giudiziali), cosicché l'eventuale invio di offerte migliorative di importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione nei 10 gg successivi al perfezionamento della procedura di vendita competitiva, non verranno prese in considerazione.

5.2. Ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII il Giudice Delegato potrà comunque sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita secondo la disciplina e nelle fattispecie previste nella medesima disposizione normativa.

## 6. INFORMATIVA DEL CURATORE

Il curatore procederà altresì: -a dare tempestivo avviso agli organi della procedura del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.; -a informare immediatamente gli organi della procedura dell'esito negativo della vendita; -a depositare copia del verbale d'asta nel fascicolo telematico della Procedura.

6.1 Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 214, 215, 216 CCII.

## 7. PUBBLICITA' INFORMATIVA ED ULTERIORI INFORMAZIONI

7.1. Della vendita oggetto della presente procedura competitiva verrà pubblicato un avviso contenente le informazioni essenziali per la valutazione da parte degli eventuali interessati mediante pubblicazione, una sola volta, sui quotidiani “**Il Resto del Carlino Modena**” e **Il Corriere della Sera**, **annunci economici pagina nazionale** compatibilmente con gli spazi pubblicitari disponibili sui medesimi quotidiani, e ad associazioni di categoria, nonché mediante pubblicazione del presente Bando sul Portale Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ed altresì sul sito internet [www.fallimentimodena.com](http://www.fallimentimodena.com).

7.2. Il Curatore dovrà dare ulteriore diffusione al presente Bando nelle forme che riterranno più opportune, anche per il tramite delle Organizzazioni di Categoria allo scopo di consentire la massima partecipazione degli interessati, nonché di trasmetterne copia e fornire informazioni sulla procedura competitiva a chiunque abbia fatto pervenire una generica manifestazione di interesse all'acquisto.

Per le attività interessate dalla predisposizione del decreto di trasferimento, si autorizza la nomina del Notaio Rita Merone.

Modena 11.11.2024

*Il Giudice Delegato*

Dott. Carlo Bianconi