



TRIBUNALE DI FERRARA
SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Ghedini

**Fallimento n. 2/2022 "ORGANIZZAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI
EUROPA – O.P.O.E. CONS. COOP. AGR. P.A." - Curatore: Dott.ssa Irene Gnani**

Fallimento n. 3/2022 "ITALIA FOOD FACTORY S.R.L." - Curatore:

Dott.ssa Elena Benetti

Fallimento n. 4/2022 "CENTO FOOD S.R.L." - Curatore: Dott. Simone

Nanni

**** ** ** ****

AVVISO DI VENDITA DI RAMO DI AZIENDA SENZA INCANTO EX ART. 105

E 107 L.F.

(II° ESPERIMENTO)

I sottoscritti curatori fallimentari congiuntamente:

- Dott.ssa Irene Gnani con studio in Ferrara, Via De' Romei 7, telefono 0532-769615, email: irenegnani@studiognani.eu, pec: irenegnani@pec.it, nominato curatore del fallimento "ORGANIZZAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI EUROPA – O.P.O.E. CONS. COOP. AGR. P.A." dichiarato dal Tribunale di Ferrara con sentenza rg n.2/2022 decisa in data 20 gennaio 2022 e depositata in data 24 gennaio 2022;
- Dott.ssa Elena Benetti con studio in Ferrara, Via De' Romei 7, telefono 0532-769615, email: elenabenetti@studiobenettinanni.com, pec: studiobenettinanni@pec.it, nominato curatore del fallimento "ITALIA FOOD FACTORY S.R.L." dichiarato dal Tribunale di Ferrara con sentenza rg n.3/2022 decisa in data 20 gennaio 2022 e depositata in data 24 gennaio 2022;

- Dott. Simone Nanni con studio in Ferrara, Via De' Romei 7, telefono 0532-769615, email: simonenanni@studiobenettinanni.com, pec: studiobenettinanni@pec.it, nominato curatore del fallimento "CENTO FOOD S.R.L." dichiarato dal Tribunale di Ferrara con sentenza rg n.4/2022 decisa in data 20 gennaio 2022 e depositata in data 24 gennaio 2022;

INVITANO

chiunque sia interessato, a partecipare alla vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. con modalità analogica, di cui al presente bando, presentando presso l'ufficio dei curatori fallimentari, sito in Ferrara, Via De' Romei 7, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 31 gennaio 2023**, offerta di acquisto dell'azienda di seguito descritta.

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa e dovrà recare all'esterno i riferimenti delle procedure fallimentari suindicate; non dovrà essere in alcun modo riconducibile all'offerente e comunque non dovrà essere tale da consentirne l'identificazione;

FISSANO

l'esame delle offerte per il giorno **01 febbraio 2023 alle ore 11,00** innanzi al Giudice Delegato presso il Tribunale di Ferrara sito in Via Borgo dei Leoni 60, Ferrara, nella stanza 53 del Tribunale ala civile piano terzo.

** **

L'azienda che congiuntamente le procedure fallimentari in epigrafe intendono alienare risulta attualmente affittata [REDACTED] società cooperativa agricola in forza di contratto di affitto d'azienda di cui alla scrittura privata autenticata in data 04/06/2021 dal Notaio Luisa Vacchi di rep. n. 7.888 – racc. n. 5.038 (registrato a Ferrara il 08/06/2021 al n. 4.290 serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di Ferrara il 09/06/2021 e depositato il 08/06/2021 prot. n. 11.384), avente ad oggetto l'originario complesso aziendale della capogruppo O.P.O.E. CONS. COOP. AGR. ubicato all'interno del perimetro dello stabilimento produttivo sito in Cento (FE), frazione Dodici Morelli, Via Valentino Govoni n. 24, deputato alla raccolta, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, nello specifico del pomodoro, come di seguito dettagliatamente esplicitato, in quanto la vendita del ramo di azienda può essere effettuata esclusivamente nell'ipotesi di vendita unitaria dei beni rispettivamente in titolarità dei fallimenti O.P.O.E., Cento Food e Italia Food Factory, con successiva attribuzione del corrispettivo di pertinenza di ogni singola società in funzione dei singoli beni che compongono l'intera azienda. In particolare, il predetto contratto di affitto d'azienda è stato stipulato in data 04/06/2021 dalla società Cento Food S.r.l. (nel seguito anche Cento Food o C.F., società interamente partecipata da

O.P.O.E.), allora in bonis, in qualità di affittante, poiché quest'ultima in forza di due contratti d'affitto d'azienda stipulati in data 05/05/2021 innanzi al Notaio Alberto Forte (rep. 3538 e 3539 – racc. 2530 e 2531), registrati a Modena in data 28/05/2021 ai nn. 15709 e 15806 – serie 1T, rispettivamente con la controllante O.P.O.E. Cons. Coop. Agr. P.A. (nel seguito anche O.P.O.E.) e con la partecipata Italia Food Factory S.r.l. (nel seguito anche I.F.F.) ha ottenuto la disponibilità giuridica ed economica (con facoltà di subaffitto) dell'originario complesso aziendale della capogruppo O.P.O.E. che si occupava, oltre che dell'attività di raccolta del pomodoro dalle proprie consociate o da coltivatori terzi, anche dell'attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione dello stesso sul mercato all'ingrosso. Tale operazione di ricostituzione del *plenum* aziendale si è resa necessaria, in quanto, l'originario complesso aziendale in capo inizialmente alla capogruppo O.P.O.E. era stato parcellizzato a causa di due operazioni straordinarie di conferimento poste in essere in rapida successione nel febbraio 2020, attraverso le quali O.P.O.E. ha dapprima costituito Cento Food, conferendole larga parte dei propri assets aziendali, la quale a sua volta, a pochi giorni di distanza, ha costituito la società Italia Food Factory Srl mediante il conferimento di parte degli assets precedentemente trasferitogli da O.P.O.E..

Con la modifica del predetto contratto di affitto di azienda, effettuata mediante scrittura privata autenticata dal Notaio Claudio Viapiana di Bologna del 04/07/2022 di rep. n. 36375 – racc. n. 15425 (registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bologna il 08/07/2022 al n. 34914 Serie 1T), è stato previsto che:

1) punto 4.2.: *“Il FALLIMENTO avrà diritto di recedere dal presente contratto, senza necessità di preavviso alcuno e senza obbligo e/o dovere di indennizzo alcuno, con dichiarazione da comunicarsi all’AFFITTUARIA via PEC o lettera raccomandata AR, qualora l’Azienda sia aggiudicata a soggetto diverso dall’AFFITTUARIA all’esito di procedura competitiva esperita nell’ambito della procedura concorsuale, o comunque e solo con la finalità di ricollocare l’Azienda nelle forme consentite dalla Legge, entro il termine di venti (20) giorni dalla stipula dell’atto di trasferimento della stessa. (...)”;*

2) punto 7.1.: *“In caso di cessazione dell'affitto dell’Azienda per una causa diversa dall’acquisto dell’Azienda medesima da parte dell’AFFITTUARIA, quest’ultima dovrà riconsegnare al FALLIMENTO ovvero, ove richiesto, direttamente al soggetto che ne divenisse aggiudicatario all’esito dell’esperimento di procedura competitiva di vendita, nel termine massimo di trenta (30) giorni dalla comunicazione dell’atto di recesso e/o risoluzione dal rapporto, l’Azienda con tutti i beni ricevuti in godimento in uno stato di normale efficienza operativa, così come ricevuto, salvo il deterioramento dovuto al normale uso, (...). L’Affittuario*

dovrà inoltre provvedere a porre in essere tutte le attività necessarie ed opportune alla messa in sicurezza/messa a riposo dell'Azienda, secondo quanto prescritto in apposita Due Diligence tecnica, a semplice richiesta della Curatela, o comunque, anche in difetto di richiesta, là dove e nelle modalità in cui le regole della buona tecnica lo rendessero necessario e/o opportuno. Della restituzione, e dello stato dei beni a tale momento, si dovrà dare atto con verbale, contenente apposito testimoniale di stato, redatto in contraddittorio tra le Parti, eventualmente assistite da tecnici di propria fiducia. A parziale deroga di quanto previsto nella presente clausola quale termine della restituzione dell'Azienda, l'AFFITTUARIA avrà tempo sino a 120 giorni dalla data di cessazione del contratto, per qualsiasi causa intervenuta, per asportare i propri prodotti dai magazzini aziendali, con facoltà – medio tempore – di accedere ai locali aziendali per le sole esigenze legate alla gestione del magazzino, previo preavviso scritto da comunicarsi, salvi i casi di urgenza, almeno tre (3) giorni lavorativi prima, con oneri di prelievo e gestione a proprio carico.”.

Il tutto come indicato nel sopra richiamato contratto di affitto di azienda, nella modifica del contratto di affitto di azienda effettuata mediante scrittura privata autenticata dal Notaio Claudio Viapiana di Bologna del 04/07/2022 di rep. n. 36375 – racc. n. 15425 (registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bologna il 08/07/2022 al n. 34914 Serie 1T), nella relazione di stima del valore del ramo di azienda di proprietà dei fallimenti “O.P.O.E. - Cento Food – Italia Food Factory” redatta dal Dott. Carlo Saccaro del 11/07/2022 con individuazione dei pesi di ogni singolo fallimento sul valore complessivo aziendale e nella relazione di stima dei beni redatta dall'Ing. Marco Rubin del 27/06/2021 denominata “Rapporto di Valutazione dei beni che compongono il ramo d'azienda”, documenti tutti allegati al fascicolo fallimentare che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sulle attività che formano l'azienda nel suo complesso.

**** ** ***

IDENTIFICAZIONE E COMPOSIZIONE DEL RAMO DI AZIENDA

L'azienda unitariamente intesa, ancorché, in titolarità rispettivamente dei fallimenti O.P.O.E., Cento Food e Italia Food Factory, esercente l'attività di raccolta, lavorazione, trasformazione di prodotti agricoli e confezionamento dei prodotti finiti (passate di pomodoro, sughi, concentrati, polpe passate, ecc.), nonché la produzione di sottoprodotti di origine vegetale derivati da tali lavorazioni, corrente all'interno del perimetro dello stabilimento produttivo sito in Cento (FE), frazione Dodici Morelli, Via Valentino Govoni n. 24, risulta così composta:

1) beni immobili (proprietà superficaria fotovoltaico) e mobili meglio identificati nel rapporto di valutazione dell'ing. Marco Rubin del 27/06/2022, siti nello stabilimento produttivo di Cento (FE), frazione Dodici Morelli, Via Valentino Govoni n. 24, per la trasformazione del pomodoro per la produzione di prodotti alimentari, con le relative autorizzazioni e certificazioni indicate a pagina 5 dell'elaborato dell'ing. Rubin, così riassunte:

1. Certificato di Prevenzione Incendi N.9162 Del 11/04/2019 e s.m.i;
2. Autorizzazione Integrata Ambientale N.24249 Del 22/03/2012 e s.m.i;
3. Autorizzazione Pozzi Coneto Fraz Xii Morelli - Det-Amb 2018-1629 e s.m.i;
4. Autorizzazione Integrata Ambientale N.124 Del 11/01/2019 e s.m.i;
5. Autorizzazione Unica Ambientale Utilizzo Fanghi N.23099 Del 23/08/2015 e s.m.i;
6. BRC - 68122-2009 ABRC-ITA-ACCREDIA - del 43746 DNV e s.m.i;
7. IFS - 203191-2016-AIFS-ITA-ACCREDIA - del 43741 DNV e s.m.i;
8. Management System Certificate - 203076-2016-AFSMS-ITA-RvA - del 43801 DNV e s.m.i;
9. Management System Certificate - 202654-2016-ASA-ITA SAA5 - del 43651 DNV e s.m.i;
10. Certificate QC - 22/2019/QC - del 43556 CCPB e s.m.i;
11. Certificate conformità protocollo - C2/CC 13364 - del 43439 CCPB e s.m.i;
12. Management System Certificate - 202883-2016-AE-ITA-RvA - del 43783 DNV e s.m.i;
13. Management System Certificate - 202790-2016-AHSO-ITA-RvA - del 43728 DNV e s.m.i;
14. Impronta ambientale (PEF) - 10000328949 - del 43810 DNV e s.m.i;
15. Impronta ambientale (PEF) - 10000328948 - del 43810 DNV e s.m.i;
16. Tracciabilità di Filiera - 163158-2014-AFSM-ITA- ACCREDIA - del 43749 DNV e s.m.i;
17. Tracciabilità di Filiera - 27245-2008-AFSM-ITA-ACCREDIA - del 43749 DNV e s.m.i;
18. Prodotto HALAL - 190729 - del 43683 HALAL Global e s.m.i;
19. Kosher del 43665 Kashrush e s.m.i;
20. Management System Certificate - 00091-2106-SEMS-ITA-ACCREDIA - del 43808 DNV e s.m.i.

2) Contratti di affitto di immobili strumentali, così nello specifico:

a) Contratto di affitto di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA del 05/04/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento il 05/04/2013 al n. 1241 serie 3 con appendice del 06/03/2014 registrata a Cento il 06/03/2014 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento al n. 682 serie 3 con decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2022 con la previsione di un canone annuo di € 20.000,00 oltre IVA. Il suddetto contratto di affitto è stato sottoscritto da O.P.O.E. con la società

si intende rinnovato alle medesime condizioni per un ulteriore novennio a far data dal 31/03/2022;

ii) la società [redacted] dichiarata fallita dal Tribunale di Roma in data 08/02/2018 con nominato [redacted] in qualità di curatore fallimentare;

d) Contratto di affitto di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA del 11/06/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento il 11/06/2013 al n. 2133 serie 3 con appendice del 06/03/2014 registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Territoriale di Cento al n. 683 serie 3 con decorrenza dal 11/06/2013 al 10/06/2022 con la previsione di un canone annuo di € 70.000,00 oltre IVA. Il suddetto contratto di affitto è stato sottoscritto da O.P.O.E. con la [redacted] [redacted] avente ad oggetto immobile sito in XII Morelli di Cento (FE), Via Valentino Govoni adibito alla trasformazione di derivati del pomodoro. Si precisa che il contratto è stato rinnovato mediante comunicazione trasmessa da Cento Food in data 29/11/2021 con esercizio del diritto potestativo riconosciuto al paragrafo A) 2), lettera b) del contratto di affitto del 11/06/2013, con la conseguenza che il contratto si intende rinnovato alle medesime condizioni per un ulteriore novennio a far data dal 10/06/2022;

3) contratto di lavoro dipendente in relazione a n. 11 dipendenti;

4) trasferimento dei debiti verso dipendenti, che verranno definitivamente determinati alla data di aggiudicazione, e che verranno detratti dal saldo prezzo, previa comunicazione delle curatele (sentito il Consulente del Lavoro). In merito saranno trasferiti in capo all'aggiudicataria il TFR maturato in capo alle società fallite O.P.O.E., Cento Food e Italia Food Factory sino alla data del 04/06/2021, così come i ratei maturati sino alla stessa data, allo stato determinati con riferimento alle predette n.11 unità in € 41.200,22;

5) condizioni e modalità di vendita consone alla proposta irrevocabile di acquisto formulata da [redacted] società cooperativa agricola in data 20/05/2021 e successiva side letter del 23/06/2022, come esplicitate al successivo paragrafo.

** ** * ** *

Si rende noto che l'affittuaria [redacted] società cooperativa agricola ha formulato in data 20/05/2021 proposta irrevocabile di acquisto dell'azienda oggetto di vendita, successivamente integrata dalla side letter del 23/06/2022.

OFFERTA IRREVOCABILE E PREZZO: l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere formulata per l'intera azienda proposta in vendita come in precedenza identificata;

PREZZO BASE: € 7.500.000,00 pari all'offerta irrevocabile d'acquisto già formulata da [REDACTED] [REDACTED] – società cooperativa agricola in data 20/05/2021 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla side letter del 23/06/2022;

OFFERTA MINIMA: € 7.500.000,00;

RILANCIO MINIMO: in caso di gara, il rilancio minimo sarà di € 100.000,00;

CAUZIONE: nessuna;

FIDEIUSSIONE BANCARIA (E NON ASSICURATIVA): pari all'importo offerto da parte di primario istituto di credito ed in favore di Cento Food, Italia Food Factory ed .O.P.O.E.;

DIRITTO VENDUTO: piena titolarità del ramo di azienda identificato in precedenza;

TRASFERIMENTO: l'alienazione dei beni aziendali avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto analogica disciplinata dagli art. 532 e 570 del codice di procedura civile, il trasferimento all'aggiudicatario dell'intero complesso aziendale di pertinenza delle suindicate procedure fallimentari avverrà mediante atto di vendita notarile;

SITUAZIONI PARTICOLARI:

1) l'azienda in questione, come indicato in precedenza, risulta attualmente affittata [REDACTED] [REDACTED] – società cooperativa agricola in forza di contratto di affitto d'azienda di cui alla scrittura privata autenticata in data 04/06/2021 dal Notaio Luisa Vacchi di rep. n. 7.888 – racc. n. 5.038 (registrato a Ferrara il 08/06/2021 al n. 4.290 serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di Ferrara il 09/06/2021 e depositato il 08/06/2021 prot. n. 11.384). A seguito delle modifiche apportate al predetto contratto effettuata mediante scrittura privata autenticata dal Notaio Claudio Viapiana di Bologna del 04/07/2022 di rep. n. 36375 – racc. n. 15425 (registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bologna il 08/07/2022 al n. 34914 Serie 1T), già in precedenza richiamate, è stato previsto che:

- in caso di cessazione dell'affitto dell'Azienda per una causa diversa dall'acquisto dell'Azienda medesima da parte dell'attuale affittuaria, quest'ultima dovrà riconsegnare al fallimento ovvero, ove richiesto, direttamente al soggetto che ne divenisse aggiudicatario all'esito dell'esperimento di procedura competitiva di vendita, nel termine massimo di trenta (30) giorni dalla comunicazione dell'atto di recesso e/o risoluzione dal rapporto, l'Azienda con tutti i beni ricevuti in godimento in uno stato di normale efficienza operativa, così come ricevuto, salvo il deterioramento dovuto al normale uso. A parziale deroga di quanto previsto nella presente clausola quale termine della restituzione dell'Azienda, l'affittuaria avrà tempo sino a 120 giorni dalla data di cessazione del contratto, per qualsiasi

Factory, si sono costituite per il tramite del prof. Avv. **[REDACTED]**. In relazione ai predetti contratti di affitto, i Fallimenti O.P.O.E., Italia Food Factory e Cento Food sono stati autorizzati da S.V. in data 08/11/2022 ad agire **[REDACTED]** Gruppo **[REDACTED]** ultime quali socie assegnatarie di **[REDACTED]** (cancellata dal Registro delle Imprese ai sensi dell'articolo 2490 c.c. dal mese di giugno 2021) innanzi al Tribunale di Ferrara, al fine di accertare l'inopponibilità e, in subordine, l'inefficacia e l'invalidità delle appendici ai contratti di locazione immobiliare, apparentemente redatti in data 30/06/2014, indicando il **[REDACTED]** per la necessaria assistenza legale. In ogni caso, come indicato anche nella stessa side letter sottoscritta con l'affittuario **[REDACTED]** le curatele, all'esito dell'eventuale aggiudicazione del compendio aziendale anche a soggetto diverso dall'affittuario, si impegnano comunque a tenere vincolata in favore dell'aggiudicatario la somma di € 1.800.000,00 dal prezzo di vendita, importo questo che corrisponde al differenziale massimo in ipotesi di accoglimento integrale delle ragioni delle società locatrici, impegnandosi a non distribuire detta somma in favore dei creditori nell'ambito di successivi riparti fallimentari, ciò sino alla definizione della questione, o comunque sino alla data di scadenza dei contratti di locazione degli Immobili. Nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse essere tenuto al versamento di canoni di locazione degli Immobili di importo superiore agli attuali € 120.000,00 annui, le curatele retrocederanno all'aggiudicatario, entro 30 giorni dalla comunicazione formale dell'intervenuto accordo transattivo coi proprietari degli Immobili o della definitività del provvedimento giudiziale di condanna, la somma pari all'importo aggiuntivo, rispetto al canone attuale di € 120.000,00 annui, che quest'ultima sarà tenuta a versare complessivamente ai proprietari degli immobili sino alla scadenza contrattuale dei contratti di locazione, entro il limite massimo accantonato di € 1.800.000,00. In caso di aggiudicazione prima della definizione delle contestazioni svolte dalle società locatrici mediante accordo transattivo tra le parti o provvedimento giudiziale definitivo, le curatele avranno comunque diritto di essere informate dettagliatamente e tempestivamente di eventuali contenziosi che nascano in capo all'Aggiudicatario direttamente con i locatori anche dopo il trasferimento, anche al fine di valutare se intervenire o meno; resta inteso che nessun accordo transattivo potrà essere stipulato dall'Aggiudicatario direttamente con i locatori, con efficacia verso le curatele, in carenza del consenso espresso in forma scritta di queste ultime, che non potrà tuttavia essere ragionevolmente negato;

4) Contratto di affitto con i **[REDACTED]** del 07/10/2022 e 14/10/2022 il curatore del Fallimento **[REDACTED]** ai fallimenti Cento Food e O.P.O.E. che **[REDACTED]**

l'originario contratto sottoscritto tra O.P.O.E. e [redacted] risulterebbe cessato alla scadenza del 31/03/2022, reclamando un adeguamento del canone anche in ragione delle pregresse trattative intercorse in tal senso con gli advisor di [redacted] delle curatele la pretesa [redacted] non risulterebbe munita di fondamento, come da comunicazione trasmessa in data 28/10/2022 al curatore di [redacted] per i motivi sopra indicati i Fallimenti O.P.O.E., Cento Food e di Italia Food Factory sono stati autorizzati da S.V. in data 08/11/2022 ad agire in giudizio nei confronti di [redacted] innanzi al Tribunale di Ferrara, al fine di accertare l'avvenuto rinnovo del contratto di locazione sottoscritto in data 05/04/2011 [redacted] la necessaria assistenza legale, anche sulla base di specifico parere formulato da quest'ultimo in data 02/11/2022 di cui è possibile prendere visione all'occorrenza. In ogni caso, come indicato anche in relazione ai contratti di locazione [redacted] [redacted] curatele, all'esito dell'eventuale aggiudicazione del compendio aziendale, si impegnano comunque a tenere vincolata in favore dell'aggiudicatario l'eventuale incremento del contratto di locazione a somma di € 780.000,00 dal prezzo di vendita, importo questo che corrisponde al differenziale massimo in ipotesi di accoglimento integrale delle ragioni di [redacted] [redacted] in vigore di un nuovo contratto di durata 6 + 6 a condizioni economiche notevolmente incrementative rispetto a quelle attuali - € 85.000/anno contro gli attuali € 20.000), impegnandosi a non distribuire detta somma in favore dei creditori nell'ambito di successivi riparti fallimentari, ciò sino alla definizione della questione. Nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse essere tenuto al versamento del canone di locazione dell'Immobile di importo superiore all'attuale € 20.000,00 annui, le curatele retrocederanno all'aggiudicatario, entro 30 giorni dalla comunicazione formale dell'intervenuto accordo transattivo con il proprietario dell'Immobile o della definitività del provvedimento giudiziale di condanna, la somma pari all'importo aggiuntivo, rispetto al canone attuale di € 20.000,00 annui, che quest'ultima sarà tenuta a versare complessivamente al proprietario dell'immobile, entro il limite massimo accantonato di € 780.000,00. In caso di aggiudicazione prima della definizione delle contestazioni svolte dal [redacted] mediante accordo transattivo tra le parti o provvedimento giudiziale definitivo, le curatele avranno comunque diritto di essere informate dettagliatamente e tempestivamente di eventuali contenziosi che nascano in capo all'Aggiudicatario direttamente con [redacted] anche dopo il trasferimento, anche al fine di valutare se intervenire o meno; resta inteso che nessun accordo transattivo potrà essere stipulato dall'Aggiudicatario

direttamente con [REDACTED] con efficacia verso le curatele, in carenza del consenso espresso in forma scritta di queste ultime, che non potrà tuttavia essere ragionevolmente negato;

5) beni di cui ai contratti di leasing n. 6084738 e 6084723 sottoscritti da O.P.O.E. con Ubi Leasing: per i beni in questione (buffer tank e impianto di scarico pomodoro) è stata effettuata apposita proposta ad Ubi Leasing per il riscatto dei beni, che sono essenziali per lo svolgimento di attività produttiva. Le trattative risultano rallentate dalla circostanza che Ubi Leasing è in fase di acquisizione da parte di Banca Intesa. Le curatele cercheranno di acquistare la proprietà del suddetto bene, anche se ad oggi non risulta di proprietà delle società fallite;

6) sull'impianto fotovoltaico della società fallita Italia Food Factory ed ubicato nel sito di Via Govoni n. 22 del Comune di Cento (con iscrizione di proprietà superficaria al Catasto Fabbricati del Comune di Cento (FE) al foglio 18, particella 1161 sub 2, particella 1220 sub 2 e particella 229 sub 2), O.P.O.E. aveva ceduto, con atto di cessione di crediti del 28/07/2014, alla Banca Popolare di Ancona Spa, tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il GSE derivante dalle singole Convenzioni, e questo a garanzia di un finanziamento concluso tra Banca Popolare di Ancona Spa e la stessa O.P.O.E. in data 28/07/2014 ed identificato con il n. 1066204. La predetta cessione di crediti è stata effettuata per il tramite del Notaio Dott. Elena Tradii e registrato a Bologna 2 il 29/07/2014 al n. 12235 serie 1T. In data 30/06/2022 Intesa SanPaolo Spa ha presentato domanda di insinuazione tardiva su tutte e tre le procedure fallimentari, chiedendo la somma di € 618.224,53 alla data del 24/01/2022, quale residuo credito del mutuo originariamente stipulato il 28/07/2014 con Banca Popolare di Ancona di € 1.250.000,00 oltre agli interessi successivi (viene indicato che Intesa SanPaolo è subentrata nel rapporto in essere a seguito di fusione di Banca Popolare di Ancona in UBI Banca, quest'ultima acquisita da Intesa SanPaolo). Nella stessa istanza il creditore Intesa SanPaolo esplicita che eventuali pagamenti effettuati da GSE, anche se effettuati dopo la dichiarazione di fallimento, potranno essere trattenuti dalla banca in compensazione del suo credito, mentre quelli eventualmente incamerati dal fallimento dovranno essere restituiti alla banca. Dal parere redatto in data 06/07/2022 dal F [REDACTED] ale che assiste le procedure fallimentari in epigrafe, parrebbe che la cessione del credito sia opponibile nei confronti delle curatele e quindi sorgerebbe il diritto da parte di Banca Intesa SanPaolo ad ottenere i pagamenti da parte del GSE, sino alla concorrenza del credito. Si specifica altresì in merito alla convenzione GSE che, la volturazione delle convenzioni è a carico dell'aggiudicatario, e che le Curatele si

presteranno solo a sottoscrivere gli atti richiesti ove necessari, con adempimenti amministrativi ed oneri connessi in capo al soggetto aggiudicatario;

7) risultano allo stato pendenti ricorsi per Cassazione avverso le seguenti sentenze: a) sentenza 1341/2022 emessa dalla Corte di appello di Bologna, sezione terza, nella causa iscritta al n.R.G. 853/2022, che ha deciso sul reclamo contro la sentenza di fallimento della società O.P.O.E n.2/2022 del Tribunale di Ferrara del 24 gennaio 2022 e sul decreto di inammissibilità delle domande di concordato riunite nn. 2-3, 4 e 5/2021; b) sentenza 1339/2022 emessa dalla Corte di appello di Bologna, sezione terza, nella causa iscritta al n.R.G. 854/2022, che ha deciso sul reclamo contro la sentenza di fallimento della società Cento Food Srl n.4/2022 del Tribunale di Ferrara del 24 gennaio 2022 e sul decreto di inammissibilità delle domande di concordato riunite nn. 2-3, 4 e 5/2021.

** **

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) l'offerta di acquisto dovrà essere presentata su "supporto analogico" in busta chiusa, in carta da bollo da € 16,00, entro le ore 12 del giorno precedente la data dell'esperimento di vendita presso lo studio dei curatori fallimentari, sito in Ferrara, Via De' Romei 7 (si consiglia di fissare appuntamento). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta (nome e cognome), che può anche essere persona diversa dall'offerente, le generalità (nome e cognome) dei curatori fallimentari e la data fissata per la vendita. Si precisa che, come indicato nella side letter del 23/06/2022, [redacted] quale attuale affittuaria nonché proponente l'acquisto dell'azienda, dovrà partecipare alla procedura di vendita competitiva, mediante deposito di domanda di partecipazione secondo le specifiche richieste dagli organi della procedura. In assenza di ulteriori offerte l'azienda verrà aggiudicata [redacted] e in caso di plurime offerte vi sarà gara tra gli offerenti. [redacted] asse così aggiudicataria dell'Azienda, essa potrà corrispondere parte del prezzo mediante imputazione della somma pari al canone di affitto effettivamente dovuto e corrisposto relativamente all'annualità 2023;
- 2) l'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere: a) il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile, il recapito telefonico o l'indirizzo della casella di posta elettronica del soggetto cui andrà intestato il

- compendio aziendale (non sarà possibile intestare l'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), ovvero, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento; b) l'indicazione precisa dell'unitaria azienda proposta in vendita come in precedenza identificata, per la quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base corrispondente all'offerta irrevocabile d'acquisto formulata da [REDACTED] italiano fra cooperative agricole – società cooperativa agricola in data 20/05/2021 e successive modifiche di cui alla side letter del 23/06/2022. Non è valida l'offerta che indichi un prezzo inferiore del prezzo base; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 60 giorni; e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e degli elaborati predisposti dagli esperti incaricati; f) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze; g) la sottoscrizione dell'offerente;
- 3) l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.;
 - 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della

- busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri (ad esempio, procura speciale);
- 5) nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserita la fideiussione di primario istituto bancario con importo almeno pari al prezzo offerto (che non può essere inferiore ad € 7.500.000,00) ed in favore di Cento Food, Italia Food Factory ed O.P.O.E., che sarà escussa dalle procedure in caso di rifiuto all'acquisto; le fideiussioni depositate unitamente alle offerte saranno restituite a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara;
 - 6) il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 60 giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata a i fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - 7) la proprietà dell'intero compendio aziendale sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile previo contestuale versamento integrale del prezzo al curatore del fallimento Cento Food Srl e dell'importo dovuto per imposte al Notaio. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al rogito notarile (onorario del notaio e spese di trascrizione e registrazione);
 - 8) l'offerta è inefficace: - se perviene oltre il termine stabilito e fissato con il presente avviso di vendita; - se è inferiore rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; - se l'offerente non deposita la fideiussione di primario istituto bancario o non la deposita rispettando le specifiche previste e nel termine indicato dal presente avviso di vendita;
 - 9) le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, avanti il Giudice Delegato alla presenza dei curatori fallimentari (che ne controlleranno la regolarità) e degli offerenti;
 - 10) per la partecipazione alla gara, chi avrà presentato l'offerta dovrà recarsi in Tribunale il giorno e l'ora indicati nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita;
 - 11) in caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata il compendio aziendale sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara per rialzi sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori; in assenza di

adesione alla gara, il compendio aziendale sarà aggiudicato dal Giudice a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla fideiussione depositata e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, delle caratteristiche della fideiussione depositata a garanzia; se prezzo e fideiussione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa garanzia fideiussoria e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

- 12) l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento integrale del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare "Cento Food Srl", pena la decadenza dall'aggiudicazione e conseguente escussione da parte dei fallimenti della fideiussione bancaria rilasciata a garanzia della partecipazione all'asta;
- 13) se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta ai curatori nei cinque giorni successivi;
- 14) il compendio aziendale potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, contattando i curatori fallimentari ai recapiti già sopra specificati. I Curatori fallimentari forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza del compendio aziendale posto in vendita;
- 15) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli

urbanistici, ecologici e ambientali, ovvero, derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, anche in ambito di prevenzione e sicurezza - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle relazioni peritali, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 16) le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, saranno cancellate a spese e cura della procedura, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;
- 17) le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
- 18) per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge.

** **

PUBBLICITA'

Quanto alle forme di pubblicità dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, oltre alla pubblicazione obbligatoria prevista dagli artt. 490, co. 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., sul Portale delle vendite pubbliche stabilita dagli artt. 490, co. 1, e 161 quater disp. Att. c.p.c., saranno resi pubblici, a cura e spese delle curatele fallimentari, con l'ausilio della società Edicom Finance Srl, via San Donà n. 28/b, int. 1, Venezia - Mestre (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email info.ferrara@edicomsrl.it), con termini di pubblicità pari a 30 giorni sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara www.tribunale-ferrara.giustizia.it, sul sito internet www.asteannunci.it, sito interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche e certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 30 settembre 2009, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 e sul sito www.asteavvisi.it, certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 20 giugno 2011, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006, sui quotidiani nazionali "Sole24ore" - "Corriere della sera Nazionale" - "La Repubblica ed. Nazionale" da fare a giorni distinti e diversi uno dall'altro, sui quotidiani locali con la prima uscita utile delle aste di Ferrara ("La Nuova Ferrara" e

“Il Resto del Carlino”), oltre ai siti IL CASO.it - Foglio di giurisprudenza (www.ilcaso.it) e “www.asteferrara.it”.

** ** ** **

Ulteriori e specifiche informazioni, anche ai fini dell’esame della documentazione relativa all’azienda oggetto della cessione, potranno essere richieste ai curatori delle procedure fallimentari in epigrafe:

- Dott.ssa Irene Gnani con studio in Ferrara, Via De' Romei 7, telefono 0532-769615, email: irenegnani@studiognani.eu, pec: irenegnani@pec.it, curatore del fallimento “ORGANIZZAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI EUROPA – O.P.O.E. CONS. COOP. AGR. P.A.”;
- Dott.ssa Elena Benetti con studio in Ferrara, Via De' Romei 7, telefono 0532-769615, email: elenabenetti@studiobenettinanni.com, pec: studiobenettinanni@pec.it, curatore del fallimento “ITALIA FOOD FACTORY S.R.L.”;
- Dott. Simone Nanni con studio in Ferrara, Via De' Romei 7, telefono 0532-769615, email: simonenanni@studiobenettinanni.com, pec: studiobenettinanni@pec.it, curatore del fallimento “CENTO FOOD S.R.L.”.

Ferrara, 16 dicembre 2022

Il Curatore Fallimentare di
“O.P.O.E. CONS. COOP. AGR. P.A.”
Dott.ssa Irene Gnani



Il Curatore Fallimentare di
“ITALIA FOOD FACTORY S.R.L.”
Dott.ssa Elena Benetti



Il Curatore Fallimentare di
“ITALIA FOOD FACTORY S.R.L.”
Dott. Simone Nanni

