

TRIBUNALE DI SIENA

Invito ad offerta migliorativa

Fallimento: **Azienda Agricola Campiglia e Dometaia S.r.l.**

n° R.G. Fall.: **40/2016**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Marta Dell'Unto**

Curatore Fallimentare: **Dott. Stefano Andreadis**

oooooooooooo

Il sottoscritto **Dott. Stefano Andreadis** con studio in Siena, Via della Pace n. 9 (mail: s.andreadis@logicaservice.net pec: stefano.andreadis@commercialistisiena.it Cod. Fisc. NDRSFN56S14Z326J tel 0577-37961 fax 0577-379650), quale Curatore Fallimentare della Azienda Agricola Campiglia e Dometaia S.r.l. con sede in Colle di Val d'Elsa, Loc. Campiglia n. 33 (Cod. Fisc. e Partita IVA 00953830528)

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 15.07.2016;
- l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore P.A. Dott. Luciano Boanini del 15.11.2023, integrata in data 27.09.2024;

PREMESSO

- che ha ricevuto da promissari acquirenti offerta irrevocabile per l'acquisto del seguente lotto:

LOTTO UNICO: Diritto di piena ed intera proprietà di terreni agricoli della superficie complessiva di Ha 95.39.45 e fabbricati, posti in Comune di San Gimignano e in Comune di Colle di Val d'Elsa, Località Piano del Molino di Foci.

Si tratta di seminativi di fondo valle irrigabili sia per la disponibilità dell'acqua contenuta nel lago artificiale facente parte della società sia per la loro conformazione. Sono presenti anche zone boscate a bosco alto, ceduo e soprattutto misto. Vi sono poi dei terreni coltivati a uliveto in pessime condizioni e da ripulire.

Si precisa che i terreni vengono venduti come terreni irrigabili e non irrigui in quanto anche se presente in tutta la vasta area pianeggiante della proprietà un impianto di irrigazione fisso, non è dato conoscerne lo stato di funzionamento dello stesso. Inoltre, si ricorda che l'impianto potrebbe anche interessare una parte dismessa della proprietà attigua alla struttura del Molino di Foci per la quale nella cessione si è regolamentato l'uso.

Sui terreni oggetto di esecuzione non esistono né fabbricati né impianti e strutture per le quali è necessario la dichiarazione di conformità urbanistica.

Il Fabbricato esistente (foglio 118, particella 153 sub 1) è un magazzino di piccole dimensioni nel

quale sono installate al piano terra le pompe di spinta dell'acqua e interrati nel sottosuolo i serbatoi dell'acqua potabile addotta dall'acquedotto pubblico e gestite dall'acquedotto di Aiano, destinato all'adduzione di acqua potabile a favore dei nuclei abitativi di Aiano e di Torraccia di Chiusi e di cui si dirà in appresso.

Nel fabbricato non sono presenti impianti di riscaldamento o impianti idrici (tranne quelli per la funzione sopra descritta di acquedotto) per cui non è necessaria alcuna certificazione energetica APE. Gli impianti presenti all'interno sono di proprietà della società fallita e le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie di detti manufatti sono state eseguite dagli utenti dell'acquedotto di Aiano che lo gestisce.

Sempre nel lotto è presente un fabbricato (foglio 136, particella 27, sub 50) collocato in località Aiano destinato anch'esso all'acquedotto di Aiano, con le stesse peculiarità del magazzino di cui sopra.

È inoltre presente un fabbricato rurale (sul foglio 118, particella 84) che di fatto è solo un casotto per la condotta idrica che distribuisce l'acqua del lago e per il quale non sussistono per sua natura gli obblighi di accampionamento catastale né di rilascio di alcuna certificazione.

Dal punto di vista urbanistico dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gimignano risulta che tutti i terreni della società fallita sono in zona "Area Agricola omogenea E" disciplinata dall'art.26 del regolamento urbanistico e dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa risulta che tutti i terreni della società fallita sono in zona "Agricola E" fuori dal vincolo idrogeologico.

Su alcune delle particelle oggetto di vendita è esistente anche se non trascritta la servitù di acquedotto.

Si evidenzia in particolare che sulla proprietà in questione è stato costruito e messo in uso, dalla società fallita da oltre venti anni, un acquedotto della lunghezza di circa 6.000 metri che si sviluppa nel modo seguente: dal Contatore generale installato dalla Società Acque S.p.A. sito nei pressi del Molino dei Foci, sul lato sinistro della Strada che conduce verso Località Monti. Dal contatore generale la tubazione raggiunge il serbatoio interrato nel fabbricato sopra descritto. Dal serbatoio, la tubazione principale segue la strada vicinale che conduce al nucleo abitativo di Aiano e prosegue verso i nuclei di Torraccia di Chiusi.

Tale tracciato insiste sulle particelle tutte site nel Comune di San Gimignano con i seguenti identificativi: al Catasto Terreni: foglio 118 particelle 84, 90, 91, 93, 52, 49, 28, 54; foglio 128 particelle 6, 14, 7, 10, 13, 37, 22, 35, 28, 31, 32, 33, 29; foglio 126 particelle 109, 176, 127; foglio 136 particelle 93, 94, 91, 96, 97 e al Catasto Fabbricati: foglio 118 particelle 153, subalterni graffiati 1 e 2 (deposito "Molino di Foci", serbatoio principale con pompe); foglio 136 particella 27,

subalterno 50 (area urbana).

A favore pertanto dei nuclei abitativi di Aiano e di Torracchia di Chiusi (descritti sommariamente nella seguente rappresentazione catastale: Foglio di mappa 118, Particella 5, 16, 20, 21, 36, 89, 92, 94, 152 Foglio di mappa 126, Particelle 84, 80, 81, 79; Foglio di mappa 136, Particelle 20, 27, 18, 31 salvo se altri) è costituita da oltre 20 anni, ma non formalmente, una servitù di attingimento con attraversamento di tubazione sulle particelle di terreno sopradescritte ed oggetto della vendita. Inoltre si fa presente che sui terreni posti nel Comune di San Gimignano (SI) Foglio 118 Part.lle 11, 91, 93, 52, 53, 54, 90, 49, 28 e Foglio 128 Part.lle 6, 7, 9, 10 13 16 15 e nel Comune di Colle di Val d'Elsa Foglio 5 part.lle 12 11 10 9 è stata realizzata da Acque Spa una condotta forzata di acquedotto denominato "RISANAMENTO E POTENZIAMENTO ADDUTTRICE IDRICA SORGENTE DI BADIA A CONEO – DEPOSITO DI FOCI- LOTTO II". Detta servitù è realizzata con procedura di esproprio mai notificata alla società fallita e alla curatela. È in corso la procedura di trascrizione della relativa servitù di acquedotti per la larghezza di m. 6 sopra le condutture. Il sottoscritto perito ha richiesto e ottenuto dell'Ente espropriante una dichiarazione di profondità media di interrimento delle tubazioni dalla quale si desume che l'interrimento medio è di 1,5 metri per cui si desume che non sia influente nella normale conduzione del fondo. Si descrive quanto sopra in quanto l'iscrizione della servitù verrà perfezionata dopo la chiusura della procedura di vendita.

Per quanto riguarda il Lago si deve precisare che trattasi di acque Pubbliche, in quanto sono ben evidentemente superati i parametri di altezza, capacità e di invaso da potersi considerare acqua Privata. In tale situazione l'adduzione dell'acqua del bacino può essere richiesta anche da terzi ed è soggetta a Concessione demaniale.

La vendita del Lago viene eseguita pertanto con tutti i diritti di terzi già costituiti ed esistenti, ed in particolare con le Concessioni espressamente riportate in perizia da intendersi parte integrante del presente avviso.

Si rende altresì noto che l'Autorità di vigilanza per l'adeguamento e l'aggiornamento della messa in sicurezza del lago di Aiano necessitano di lavori di adeguamento funzionale che, ad oggi sono indicati in un progetto redatto dall'Ing. Francesco Uzzani approvato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per le dighe e le infrastrutture idriche con comunicazione del 10/04/2024 (Nel documento di approvazione del progetto, si richiama in modo specifico la non ammissibilità della realizzazione di un guado così come ipotizzato in alternativa allo scatolare di c.a.) .

Il progetto prevede prevalentemente opere di movimento terra e le lavorazioni consistono in:

- Livellamento del coronamento della diga (per circa m.110)

- Rimodellazione del canale fagatore dalla zona dello sfioratore fino alla strada (circa m 118)
- Realizzazione di uno scatolare di c.a. in corrispondenza dell'attraversamento del canale con la strada delle dimensioni interne m.1,60 (base) x m.1,00 (altezza) x m.4,00 (lunghezza) in grado di sopportare il carico di prima categoria dei mezzi in transito. Immediatamente a monte e a valle è presente una scogliera a protezione del fondo del canale in terra.
- Esecuzione di un nuovo canale in terra fino allo sbocco nel Torrente Foci (per circa m 175)

Il progettista riferisce che il costo stimato a Giugno 2023 era di circa € 30.000 oltre IVA.

Si precisa inoltre che è presente una servitù a favore di terzi, anch'essa espressamente descritta in perizia, per diritto di prelevare, tramite le tubazioni già presenti e di proprietà della società oggi fallita, acqua dallo stesso bacino nonché installare a propria cura e spese la pompa di sollevamento dell'acqua ed eventuali depuratori e provvedere alla loro manutenzione in conformità a quanto determinato dall'Ente Dighe.

Il Lotto risulta così censito:

Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa:

- Foglio 5 particella 9 (Cat. Seminativo, classe 2, superficie 1,5460 mq, reddito dominicale € 71,86, reddito agrario € 55,89)
- Foglio 5 particella 10 AA (Cat. Bosco misto, superficie 0,0108 mq., reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,02)
- Foglio 5 particella 10 AB (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,1132 mq., reddito dominicale € 3,22, reddito agrario € 3,22)
- Foglio 5 particella 11 AA (Cat. Bosco misto, superficie 0,0054 mq., reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,01)
- Foglio 5 particella 11 AB (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,0576 mq., reddito dominicale € 1,64, reddito agrario € 1,64)
- Foglio 5 particella 12 (Cat. Seminativo arborato, superficie 1,6720 mq, reddito dominicale € 69,08, reddito agrario € 51,81)

Catasto Terreni del Comune di San Gimignano:

- Foglio 136 particella 22 (Cat. Bosco, in parte lago, superficie 0,0690 mq, reddito dominicale € 0,89, reddito agrario € 0,11)
- Foglio 136 particella 23 (Cat. Bosco, in parte lago, superficie 0,2240 mq, reddito dominicale € 2,89, reddito agrario € 0,35)
- Foglio 136 particella 25 (Cat. Bosco, in parte lago, superficie 3,6660 mq, reddito dominicale € 47,33, reddito agrario € 5,68)
- Foglio 126 particella 77 (Cat. Incolto, in parte lago, superficie 0,8220 mq, reddito dominicale €

0,42, reddito agrario € 0,42)

- Foglio 126 particella 97 (Cat. Incolto, in parte lago, superficie 0,9080 mq, reddito dominicale € 0,47, reddito agrario € 0,47)

- Foglio 136 particella 21 (Cat. Incolto, in parte lago, superficie 0,8450 mq, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,44)

- Foglio 136 particella 91 (Cat. Incolto, in parte lago, superficie 1,2963 mq, reddito dominicale € 0,67, reddito agrario € 0,67)

- Foglio 118 particella 11 (Cat. Bosco alto, superficie 0,9290 mq, reddito dominicale € 43,18, reddito agrario € 3,36)

- Foglio 118 particella 28 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 1,0850 mq, reddito dominicale € 72,85, reddito agrario € 42,03)

- Foglio 118 particella 49 (Cat. Incolto produttivo, superficie 0,0310 mq, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02)

- Foglio 118 particella 50 (Cat. Incolto produttivo, superficie 0,1270 mq, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,07)

- Foglio 118 particella 52 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 4,6560 mq, reddito dominicale € 312,60, reddito agrario € 180,35)

- Foglio 118 particella 53 (Cat. Incolto produttivo, superficie 0,0420 mq, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02)

- Foglio 118 particella 54 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,5190 mq, reddito dominicale € 34,85, reddito agrario € 20,10)

- Foglio 118 particella 55 (Cat. Bosco alto, superficie 0,2200 mq, reddito dominicale € 5,68, reddito agrario € 0,45)

- Foglio 118 particella 64 (Cat. Bosco alto, superficie 0,5490 mq, reddito dominicale € 14,18, reddito agrario € 1,13)

- Foglio 118 particella 84 (Cat. Incolto improduttivo, superficie 0,0045 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01)

- Foglio 118 particella 86 (Cat. Incolto produttivo, superficie 0,0016 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01)

- Foglio 118 particella 90 (Cat. Incolto produttivo, superficie 0,0336 mq, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02)

- Foglio 118 particella 91 (Cat. Seminativo arborato, superficie 2,5190 mq, reddito dominicale € 117,09, reddito agrario € 78,06)

- Foglio 118 particella 93 (Cat. Seminativo arborato, superficie 0,7562 mq, reddito dominicale €

35,15, reddito agrario € 23,43)

- Foglio 126 particella 90 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,1800 mq, reddito dominicale € 5,11, reddito agrario € 5,11)
- Foglio 126 particella 108 (Cat. Incolto produttivo, superficie 1,1000 mq, reddito dominicale € 0,57, reddito agrario € 0,57)
- Foglio 126 particella 109 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 2,8620 mq, reddito dominicale € 81,30, reddito agrario € 81,30)
- Foglio 126 particella 112 (Cat. Incolto produttivo, superficie 0,5440 mq, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,28)
- Foglio 126 particella 127 (Cat. Seminativo, classe 4, superficie 1,5465 mq, reddito dominicale € 23,96, reddito agrario € 27,95)
- Foglio 126 particella 149 (Cat. Uliveto, superficie 0,2125 mq, reddito dominicale € 5,49, reddito agrario € 5,49)
- Foglio 126 particella 151 (Cat. Uliveto, superficie 0,7090 mq, reddito dominicale € 18,31, reddito agrario € 18,31)
- Foglio 126 particella 174 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 1,9915 mq, reddito dominicale € 133,71, reddito agrario € 77,14)
- Foglio 126 particella 176 AA (Cat. Incolto produttivo, superficie 1,5317 mq, reddito dominicale € 0,79, reddito agrario € 0,79)
- Foglio 126 particella 176 AB (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 1,5725 mq, reddito dominicale € 44,67, reddito agrario € 44,67)
- Foglio 126 particella 179 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 2,6778 mq, reddito dominicale € 179,79, reddito agrario € 103,72)
- Foglio 126 particella 180 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 1,0215 mq, reddito dominicale € 68,58, reddito agrario € 39,57)
- Foglio 128 particella 6 AA (Cat. Bosco misto, superficie 0,2970 mq, reddito dominicale € 7,67, reddito agrario € 0,61)
- Foglio 128 particella 6 AB (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,1000 mq, reddito dominicale € 6,71, reddito agrario € 3,87)
- Foglio 128 particella 7 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,4820 mq, reddito dominicale € 32,36, reddito agrario € 18,67)
- Foglio 128 particella 8 (Cat. Bosco alto, superficie 0,2270 mq, reddito dominicale € 5,86, reddito agrario € 0,47)
- Foglio 128 particella 9 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,2470 mq, reddito dominicale €

16,58, reddito agrario € 9,57)

- Foglio 128 particella 10 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 3,2070 mq, reddito dominicale € 215,32, reddito agrario € 124,22)
- Foglio 128 particella 11 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 4,3740 mq, reddito dominicale € 293,67, reddito agrario € 169,42)
- Foglio 128 particella 12 (Cat. Bosco alto, superficie 0,3500 mq, reddito dominicale € 9,04, reddito agrario € 0,72)
- Foglio 128 particella 13 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,2270 mq, reddito dominicale € 15,24, reddito agrario € 8,79)
- Foglio 128 particella 14 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,1810 mq, reddito dominicale € 12,15, reddito agrario € 7,01)
- Foglio 128 particella 15 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,7890 mq, reddito dominicale € 52,97, reddito agrario € 30,56)
- Foglio 128 particella 16 (Cat. Bosco alto, superficie 0,3690 mq, reddito dominicale € 9,53, reddito agrario € 0,76)
- Foglio 128 particella 22 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,6820 mq, reddito dominicale € 19,37, reddito agrario € 19,37)
- Foglio 128 particella 24 (Cat. Pascolo arborato, superficie 0,0200 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,03)
- Foglio 128 particella 25 (Cat. Pascolo arborato, superficie 0,0640 mq, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,10)
- Foglio 128 particella 27 AA (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,8300 mq, reddito dominicale € 55,73, reddito agrario € 32,15)
- Foglio 128 particella 27 AB (Cat. Pascolo cespugliato, superficie 0,4220 mq, reddito dominicale € 6,54, reddito agrario € 8,72)
- Foglio 128 particella 28 (Cat. Bosco misto, superficie 3,8600 mq, reddito dominicale € 49,84, reddito agrario € 5,98)
- Foglio 128 particella 29 (Cat. Bosco alto, superficie 1,8410 mq, reddito dominicale € 47,54, reddito agrario € 3,80)
- Foglio 128 particella 30 (Cat. Incolto produttivo, superficie 4,5300 mq, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,23)
- Foglio 128 particella 31 (Cat. Bosco misto, superficie 0,9390 mq, reddito dominicale € 63,04, reddito agrario € 36,37)
- Foglio 128 particella 32 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 2,4110 mq, reddito dominicale €

161,87, reddito agrario € 93,39)

- Foglio 128 particella 33 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 6,6680 mq, reddito dominicale € 447,69, reddito agrario € 258,28)
- Foglio 128 particella 35 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,0480 mq, reddito dominicale € 3,22, reddito agrario € 1,86)
- Foglio 128 particella 37 (Cat. Seminativo, classe 1, superficie 0,04400 mq, reddito dominicale € 2,95, reddito agrario € 1,70)
- Foglio 136 particella 8 (Cat. Bosco misto, superficie 0,8520 mq, reddito dominicale € 11,00, reddito agrario € 1,32)
- Foglio 136 particella 9 (Cat. Bosco misto, superficie 0,1870 mq, reddito dominicale € 2,41, reddito agrario € 0,29)
- Foglio 136 particella 10 (Cat. Bosco misto, superficie 0,2080 mq, reddito dominicale € 2,69, reddito agrario € 0,32)
- Foglio 136 particella 11 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,0370 mq, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 1,05)
- Foglio 136 particella 13 (Cat. Uliveto, superficie 0,0079 mq, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,20)
- Foglio 136 particella 17 (Cat. Bosco misto, superficie 0,0670 mq, reddito dominicale € 0,87, reddito agrario € 0,10)
- Foglio 136 particella 24 (Cat. Bosco misto, superficie 0,0053 mq, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,01)
- Foglio 136 particella 29 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,9060 mq, reddito dominicale € 25,74, reddito agrario € 25,74)
- Foglio 136 particella 30 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 2,5820 mq, reddito dominicale € 73,34, reddito agrario € 73,34)
- Foglio 136 particella 32 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,2480 mq, reddito dominicale € 7,04, reddito agrario € 7,04)
- Foglio 136 particella 33 (Cat. Bosco misto, superficie 0,1890 mq, reddito dominicale € 2,44, reddito agrario € 0,29)
- Foglio 136 particella 34 (Cat. Bosco misto, superficie 0,0180 mq, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,03)
- Foglio 136 particella 35 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,4040 mq, reddito dominicale € 11,48, reddito agrario € 11,48)
- Foglio 136 particella 36 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,6110 mq, reddito dominicale €

17,36, reddito agrario € 17,36)

- Foglio 136 particella 37 (Cat. Bosco misto, superficie 0,4430 mq, reddito dominicale € 5,72, reddito agrario € 0,69)
- Foglio 136 particella 38 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,4880 mq, reddito dominicale € 13,86, reddito agrario € 13,86)
- Foglio 136 particella 39 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 1,7100 mq, reddito dominicale € 48,57, reddito agrario € 48,57)
- Foglio 136 particella 40 AA (Cat. Pascolo cespugliato, superficie 0,0808 mq, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,08)
- Foglio 136 particella 40 AB (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,2392 mq, reddito dominicale € 6,79, reddito agrario € 6,79)
- Foglio 136 particella 41 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,3110 mq, reddito dominicale € 8,83, reddito agrario € 8,83)
- Foglio 136 particella 42 (Cat. Bosco misto, superficie 0,0980 mq, reddito dominicale € 1,27, reddito agrario € 0,15)
- Foglio 136 particella 43 (Cat. Bosco ceduo, superficie 0,0190 mq, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,03)
- Foglio 136 particella 50 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,6670 mq, reddito dominicale € 18,95, reddito agrario € 18,95)
- Foglio 136 particella 51 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 3,0540 mq, reddito dominicale € 86,75, reddito agrario € 86,75)
- Foglio 136 particella 52 (Cat. Bosco alto, superficie 0,2710 mq, reddito dominicale € 7,00, reddito agrario € 0,56)
- Foglio 136 particella 53 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 1,9280 mq, reddito dominicale € 54,77, reddito agrario € 54,77)
- Foglio 136 particella 54 (Cat. Bosco alto, superficie 0,2910 mq, reddito dominicale € 7,51, reddito agrario € 0,60)
- Foglio 136 particella 61 (Cat. Bosco misto, superficie 0,4830 mq, reddito dominicale € 6,24, reddito agrario € 0,75)
- Foglio 136 particella 63 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 1,7570 mq, reddito dominicale € 49,91, reddito agrario € 49,91)
- Foglio 136 particella 64 (Cat. Bosco alto, superficie 0,3220 mq, reddito dominicale € 8,31, reddito agrario € 0,67)
- Foglio 136 particella 72 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 1,9770 mq, reddito dominicale €

56,16, reddito agrario € 56,16)

- Foglio 136 particella 75 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,2560 mq, reddito dominicale € 7,27, reddito agrario € 7,27)
- Foglio 136 particella 76 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,7680 mq, reddito dominicale € 21,82, reddito agrario € 21,82)
- Foglio 136 particella 78 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 1,2040 mq, reddito dominicale € 34,20, reddito agrario € 34,20)
- Foglio 136 particella 93 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 1,1191 mq, reddito dominicale € 31,79, reddito agrario € 31,79)
- Foglio 136 particella 98 (Cat. Seminativo, classe 4, superficie 0,2880 mq, reddito dominicale € 4,46, reddito agrario € 5,21)
- Foglio 136 particella 100 (Cat. Bosco ceduo, superficie 0,0235 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,04)
- Foglio 136 particella 106 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,9130 mq, reddito dominicale € 25,93, reddito agrario € 25,93)
- Foglio 136 particella 109 (Cat. Seminativo, classe 3, superficie 0,8820 mq, reddito dominicale € 25,05, reddito agrario € 25,05)
- Foglio 136 particella 111 (Cat. Pascolo arborato, superficie 1,6905 mq, reddito dominicale € 26,19, reddito agrario € 30,56)

Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano:

- Foglio 118 particella 153 subalterno 1 (Cat. C/2, classe 3, superficie mq 7, rendita € 19,16)
- Foglio 136 particella 27 subalterno 50 (Cat. F/1, area urbana)

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Per.Agr. Dott. Luciano Boanini alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

- che con la proposta avanzata alla Procedura, gli offerenti hanno manifestato la disponibilità a rendersi acquirente del suddetto lotto offrendo il seguente prezzo, oltre imposte, se dovute:

- LOTTO UNICO: € 480.000,00 (euro quattrocentottantamila/00)

- che tale proposta è stata autorizzata dagli organi della Procedura alla luce del programma di liquidazione;

Tenuto conto di quanto in premessa,

INVITA

gli eventuali interessati a presentare **OFFERTE MIGLIORATIVE** rispetto al prezzo offerto e sopraindicato e

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte migliorative in **modalità telematica sincrona mista**:

1) Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del in Siena, Via della Pace n. 9, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte**, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite mail all'indirizzo s.andreadis@logicaservice.net;

2) Chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;

3) All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

a - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;

b il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 40/2016 R.G. FALL.);

c - il nome del Curatore Fallimentare (Dott. Stefano Andreadis);

d - la data di esame delle offerte;

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta;

4) All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:

a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;

b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed 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 in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

c - i dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali desunti dal presente avviso);

d - l'indicazione del prezzo offerto il quale dovrà essere **superiore** a quello dell'offerta irrevocabile siccome indicata nel presente avviso di vendita;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni trenta**, decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, decorrenti come sopra;

f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell'immobile;

g - copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

h - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **"Tribunale di Siena n. 40/2016 R.G. FALL."**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

i - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

l - l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;

m - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare e gli stessi dovranno essere tutti presenti il giorno della vendita: qualora questo non fosse possibile dovrà essere presentata procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c., tramite modulo

Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando “*Iscriviti alla vendita*”, e versando dopo la compilazione dell’offerta sia la cauzione, sia l’imposta di bollo.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Si precisa che per il deposito dell’offerta telematica l’interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.

Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l’offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l’esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell’accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all’accredito.

Contenuto dell’offerta e relativi allegati

L’offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> all’esito dell’iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l’offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l’offerente è coniugato 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 dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l’offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l’indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 40/2016 R.G. FALL.);

- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale dovrà essere **superiore** a quello dell'offerta irrevocabile siccome indicata nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni trenta** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della procedura

IBAN IT10S0103014206000000418043

per l'importo della cauzione pari ad **almeno il 10% del prezzo offerto**;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato in relazione alle modalità di compilazione dell'offerta telematica, si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, da osservarsi in modo rigoroso.

Si precisa che la compilazione dell'offerta telematica deve avvenire esclusivamente mediante l'utilizzo della piattaforma ministeriale sopra indicata, alla quale né la Curatela né il Gestore della vendita possono accedere, né possono fornire assistenza diretta.

APERTURA DELLE BUSTE

Scaduto il termine per il deposito delle offerte migliorative come sopra indicato, il Curatore in data **17 dicembre 2025 alle ore 11.30** quale giorno fissato per l'esame delle offerte presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena ubicati in Monteriggioni, Via del Pozzo n. 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it), procederà ad aprire i plichi ricevuti in presenza degli offerenti, i quali dovranno necessariamente presentarsi personalmente muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale, o tramite avvocato regolarmente iscritto all'albo per persona da nominare ex artt. 579-583 c.p.c..

L'offerta regolarmente presentata è irrevocabile e pertanto, di essa si terrà conto anche qualora l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita.

Il Curatore Fallimentare verificherà la regolarità del contenuto dei plichi e redigerà processo verbale.

Esame delle offerte ed eventuale gara fra gli offerenti

Qualora non siano pervenute offerte migliorative, il Curatore procederà all'assegnazione del bene al primo offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore procederà **immediatamente**, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci nella misura minima di € **1.000,00 (euro mille/00)** e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio, in quanto il sistema richiede loro di inserire l'ammontare del rilancio e durante l'inserimento di tale dato il tempo continua a correre.

Il bene verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte migliorative pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Curatore aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto Curatore, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta irrevocabile di acquisto indicata nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso Curatore per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta Ape se necessario, cancellazioni gravami e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, il Curatore Fallimentare ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (30 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dal Curatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

- 2% oltre iva di legge fino ad euro 70.000,00;
- 1,5% oltre iva di legge da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;
- 0,7% oltre iva di legge da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;
- 0,4% oltre iva di legge da euro 1.000.000,01 ed oltre

Il pagamento dovrà avvenire entro il termine stabilito mediante uno o più assegni circolari non trasferibili da consegnare al Curatore Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura secondo le modalità che il Curatore stesso andrà ad indicare.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi ad un Notaio scelto dal Curatore stesso; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di aggiudicazione, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile. La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà del compendio avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

La descrizione e lo stato degli immobili è aggiornato alla data della perizia. L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.. Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali invariati relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati. Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

VISITA DELL'IMMOBILE

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento), direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica visite.ivg@gmail.com (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura, il lotto di riferimento) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, lì 20.10.2025

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Stefano Andreadis