

TRIBUNALE DI LIVORNO

Sezione fallimentare

Giudice: dott. Pastorelli

R.G. 154-1/2024

Aggiornamento della proposta di concordato minore

Per l'**Azienda Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr.** (C.F. e P. IVA 01123640490), con sede legale in Campiglia Marittima (LI), Via delle Caldanelle n. 80, in persona dei soci sig.ri Massimo Chiavaroli (C.F. CHVMSM70A21B509J) e Alessio Chiavaroli (C.F. CHVLSS75E17B509R),

PREMESSO CHE

- In data 30/06/25 i signori Chiavaroli hanno depositato “aggiornamento della proposta di concordato minore”;
- Il Commissario ha rilevato le seguenti criticità:
 - a) Anomalia nel conteggio dell’attivo concordatario che, rispetto alla versione precedente della proposta, non comprendeva € 6.586,42 relativi ai 25 titoli pac;
 - b) Criticità nella formazione della IV classe nella quale il medesimo trattamento di creditori con privilegio di grado diverso avrebbe determinato il mancato rispetto dell’ordine delle cause di prelazione ex art. 2778 c.c.;
 - c) Una possibile incongruenza nell’attribuzione del privilegio ex art. 2752 c.c. alle sanzioni erogate dalla Agenzia delle Entrate Riscossione;
- Nelle more La Cerretella ha fatto pervenire un’ulteriore proposta d’acquisto irrevocabile ad integrazione di quella in atti, proponendo l’acquisto dei beni mobili aziendali (**doc. all. 1**);
- Alla luce di quanto intervenuto nelle more, il debitore ritiene opportuno apportare delle modifiche alla proposta di concordato;

Tutto quanto premesso, la Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agricola, *ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata, rassegna al Commissario dott. Michele Lorenzini le seguenti

MODIFICHE

1) ATTIVO – p. 6 pagina 13 della Relazione dell'OCC avv. Gianluca Chillo

Si ricostruisce di seguito l'attivo delle due società "Orto Toscano s.s. soc. agr." e "Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr.", nonché dei due soci Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio, in ragione di quanto emerso nelle more della procedura.

Orto Toscano s.s. soc. agr.

6.1. - Beni immobili

La società non risulta titolare di diritti reali su beni immobili.

6.2 - beni mobili registrati

Dalla visura PRA emerge che la suddetta società non è proprietaria di beni mobili registrati.

6.3. - Cespiti aziendali

La società possiede:

- quote sociali della XXXXX s.c.a. per un valore di € 600,00;
- quote sociali della società XXXX s.c.a.p., il cui valore deve ancora essere quantificato;

6.4. - Crediti della società

L'ultimo saldo attivo del conto della società rilevato e riportato nella relazione ex art. 74 e ss c.c.i. è pari ad € 27,40.

Azienda Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s.

6.5. - Beni immobili

La società non risulta titolare di diritti reali su beni immobili.

6.6 - beni mobili registrati

Dalla visura PRA emerge che la suddetta società non è attualmente proprietaria di beni mobili registrati.

6.7. - Cespiti aziendali

Appartengono alla società:

- n. 25 titoli P.A.C. per un valore complessivo di € 6.586,42 (non valorizzati nella precedente versione di aggiornamento della proposta di concordato)
- trattori, altri macchinari ed attrezzature agricole. Il valore di tali beni era stato quantificato in circa € 272.500,00 (cfr. *“inventario attrezzature”* doc. 53 per un controvalore di € 143.500,00 e *“inventario macchinari”* doc. 54 per un controvalore di € 129.000,00). Tuttavia, parte di tali attrezzature e macchinari (ovvero trattore agricolo fiat 55-66 monotrazione targato li09714, muletto piccolo elettrico marca *“cesab”*, trapiantatrice agricola *“ferrari”*, trattorino rasaerba *“cub cadet”*, livella agricola *“novak”*, trattore agricolo same-solar targa li11076, erpice rotante *“maschio aquila”*, carrello elevatore marca om con adesivo *“cesab”* a gasolio) successivamente alla predisposizione della relazione ex art. 74 e ss. c.c.i. sono stati venduti nella procedura esecutiva mobiliare r.g. 1240/2023 Trib. Livorno. Pertanto, al netto del valore attribuito a tali beni nei suddetti inventari, il valore residuo di macchinari ed attrezzature agricole è pari ad € **218.500,00**;
- quote sociali della XXXX s.c.a. per un valore di € 11.600,00;
- quote sociali della società XXXX s.c.a.p., il cui valore deve ancora essere quantificato;

6.8. - Crediti della società

Tra i crediti viene anzitutto indicato quello per IVA pari ad € 18.000,00.

Viene poi indicato un credito per un corrispettivo dovuto dall'Azienda agricola XXXX per la cessione di n. 17 titoli P.A.C. dell'importo pari ad € 4.653,75.

Inoltre, l'ultimo saldo attivo rilevato del conto XXXX s.p.a. è pari ad € 12.933,87 (valore incrementato rispetto alla precedente versione di aggiornamento della proposta di concordato di € 4.317,70).

Ai suddetti crediti deve poi aggiungersi quello di € **9.587,05** quale eccedenza della procedura esecutiva mobiliare e di altra procedura esecutiva presso terzi che hanno interessato rispettivamente l'impresa e il sig. Chiavaroli Alessio quale terzo pignorato (come da dettaglio mail del 19.7.2024).

6.8 bis – Canoni di affitto

La società Chiavaroli Massimo e Alessio S.s. ha concesso in subaffitto i terreni oggetto del contratto di affitto agrario stipulato in data 12/06/2019 tra la medesima società, i sig.ri Chiavaroli Massimo e Alessio e la sig.ra XXXX, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Piombino al n. 000892 serie 3T, della durata di anni 15 (doc. all. 2).

Il contratto di subaffitto, avente ad oggetto il fondo agrario in comproprietà dei debitori e della sig.ra XXXX, è stato stipulato anteriormente alla presentazione della domanda di accesso alla procedura di concordato minore ed è stato concluso esclusivamente al fine di garantire la manutenzione, la coltivazione e la conservazione dei terreni, evitando così il rischio di abbandono e il conseguente deterioramento delle qualità agronomiche, con perdita di valore del bene.

Tale operazione non ha determinato né un incremento dell'indebitamento né pregiudicato gli interessi della massa; al contrario, è stata posta in essere con finalità conservative del patrimonio produttivo, a tutela dell'attivo e, quindi, dell'interesse della collettività dei creditori.

Si precisa, infine, che il canone annuo di € 6.817,00 derivante dal suddetto contratto di affitto sarà integralmente destinato alla massa attiva e messo a disposizione della procedura concorsuale, affinché sia utilizzato per la soddisfazione dei creditori, in conformità a quanto previsto dal piano e nel rispetto della normativa vigente.

Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio

6.9. - Beni immobili

Il sig. Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio sono proprietari:

- per 1/6 ciascuno dei seguenti immobili:

1) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 935 Subalterno 601

Foglio 57 Particella 934 Subalterno 602

Indirizzo: VIA DELLE CALDANELLE n. 80 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 8.908,00, Categoria D/10

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI) Foglio 57 Particella 934 Foglio 57 Particella 935;

2) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 934 Subalterno 603

Indirizzo: VIA DELLE CALDANELLE n. 80 Piano 1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 991,60, Categoria A/2b), Classe 3, Consistenza 8 vani

Dati di superficie: Totale: 229 m2 Totale escluse aree scoperte 219 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI) Foglio 57 Particella 934;

- per ½ ciascuno dei seguenti terreni:

3) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 31 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 29,89 Lire 57.868; agrario Euro 26,25 Lire 50.830 Superficie: 3.910 m2

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1;

4) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 34

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 30,84 Lire 59.708; agrario Euro 15,68 Lire 30.360 Superficie: 5.060 m2

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2;

5) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 298

Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella: Redditi: dominicale Euro 689,98 agrario Euro 424,98 Superficie: 99.340 m2

6) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 283 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 363,10; agrario Euro 177,74 Superficie: 49.165 m2

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Annotazione di immobile: SEMINATIVO IRRIGUO PARIFICATO VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE

- per 1/3 ciascuno dei seguenti terreni:

7) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 296 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 133,40 Lire 258.305; agrario Euro 82,62 Lire 159.970 Superficie: 18.820 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1;

- per 1/6 ciascuno dei seguenti terreni:

8) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 22 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 7,20 Lire 13.938;
agrario Euro 4,43 Lire 8.585 Superficie: 1.010 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1;

9) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 114

Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella: Redditi: dominicale Euro 568,56 agrario Euro 327,43 Superficie: 48.470 m2;

10) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 122

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 32,14 Lire 62.238; agrario Euro 19,80 Lire 38.335 Superficie: 4.510 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1;

11) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 128

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 440,31; agrario Euro 271,21 Superficie: 61.780 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1;

12) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 158

Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella: Redditi: dominicale Euro 354,31 agrario Euro 193,57 Superficie: 15.800 m2

13) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 269

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 35,09 Lire 67.939; agrario Euro 21,73 Lire 42.075 Superficie: 4.950 m2 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

14) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI)

Foglio 57 Particella 328

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 230,37; agrario Euro 142,67 Superficie: 32.500 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1;

15) Dati identificativi: Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (B509) (LI) Foglio 57 Particella 957

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 433,23; agrario Euro 236,09 Superficie: 16.931 m2

Particella con qualità: ORTO IRRIG di classe 2.

Per completezza si evidenzia che i suddetti beni, per le restanti quote, sono di proprietà della sig.ra XXXXX, madre dei sig.ri Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio.

6.10 – Stima dei beni immobili

Alla relazione ex art 74 e ss. c.c.i., nonché alla relazione relazione dell'OCC quali docc. 55 e 56, sono allegate la relazione descrittiva e la relazione tecnica di stima a firma dell' arch. XXXX relativa ai sopra elencati beni immobili di proprietà dei sig.ri Chiavaroli Massimo, Chiavaroli Alessio e XXXX. Tale relazione, dopo aver provveduto ad identificare materialmente e catastalmente i beni, a descriverne titolarità e provenienza, stato di conservazione, caratteristiche costruttive, legittimità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, costi per sanatorie e ripristini, ha così stimato il valore di mercato dei beni stessi:

- fabbricati € 820.000,00;
- terreni agricoli di proprietà di Chiavaroli Massimo, Chiavaroli Alessio e xxxxx, ovvero quelli sopra riportati al par. 6.9 da sub. 7) a sub. 15), € 253.000,00;
- i terreni agricoli di proprietà di Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio, ovvero quelli sopra riportati al par. 6.9 da sub. 3) a sub. 6), € 194.000,00.

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare dei sig.ri Chiavaroli Massimo, Chiavaroli Alessio e XXXX è quindi pari ad € 1.267.000,00.

Il valore delle quote del patrimonio immobiliare detenuto da ciascuno dei fratelli Chiavaroli è pari a:

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DI CIASCUN FRATELLO			
BENE	QUOTA	VALORE COMPLESSIVO	VALORE QUOTA
immobili	1/6	€ 820.000,00	€ 136.666,66 arrotondato ad € 136.500,00
terreni	1/6 dei terreni identificati al par. 6.9 dal sub. 8) al sub. 15)	€ 229.000,00	€ 38.166,67 arrotondato ad € 38.000,00
	1/3 dei terreni identificati al par. 6.9 sub. 7)	€ 24.000,00	€ 8.000,00
	½ dei terreni identificati al par. 6.9 da sub. 3) a sub. 6)	€ 194.000,00	€ 97.000,00
TOTALE QUOTA			€ 279.500,00

Pertanto, in conclusione, il valore del patrimonio immobiliare è allo stato così suddiviso:

- Chiavaroli Massimo € 279.500,00;

- Chiavaroli Alessio € 279.500,00;

- XXXXX € 708.000,00.

Chiavaroli Massimo

6.11 - beni mobili registrati

Dalla visura PRA (doc. 12) non emerge l'attuale proprietà di beni mobili registrati.

6.11 bis – canoni affitto

Il sig. Chiavaroli Massimo, unitamente al sig. Alessio Chiavaroli e alla sig.ra XXXXX, anteriormente alla presentazione della domanda di accesso alla procedura di concordato minore ha concesso in affitto i terreni di proprietà e oggi acquisiti all'attivo della procedura al fine di garantire la manutenzione, la coltivazione e la conservazione dei terreni, evitando così il rischio di abbandono e il conseguente deterioramento delle qualità agronomiche, con perdita di valore del bene.

Tale operazione non ha determinato né un incremento dell'indebitamento né pregiudicato gli interessi della massa; al contrario, è stata posta in essere con finalità conservative del patrimonio produttivo, a tutela dell'attivo e, quindi, dell'interesse della collettività dei creditori.

Si precisa, infine, che il canone annuo di € 1.750,00 spettante al sig. Massimo Chiavaroli e derivante dal suddetto contratto di affitto sarà integralmente destinato alla massa attiva e messo a disposizione della procedura concorsuale, affinché sia utilizzato per la soddisfazione dei creditori, in conformità a quanto previsto dal piano e nel rispetto della normativa vigente.

Chiavaroli Alessio

6.12 - beni mobili registrati

Dalla visura PRA (doc. 12) emerge che il sig. Chiavaroli Alessio è attualmente proprietario dell'autovettura Fiat Qubo tg. EK316TV immatricolata il 31.10.2011 dell'autovettura Fiat Panda tg. CZ586SC immatricolata il 28.2.2006, sulle quali risulta la trascrizione di provvedimenti amministrativi rispettivamente in data 18.11.2014 e 4.2.2016.

Tali veicoli, non essendo di particolare pregio, in ragione della loro vetustà verranno indicati nella seguente tabella con valore a zero.

6.12 bis – canoni affitto

Il sig. Chiavaroli Alessio, unitamente al sig. Massimo Chiavaroli e alla sig.ra XXXXX, anteriormente alla presentazione della domanda di accesso alla procedura di concordato

minore ha concesso in affitto i terreni di proprietà e oggi acquisiti all'attivo della procedura al fine di al fine di garantire la manutenzione, la coltivazione e la conservazione dei terreni, evitando così il rischio di abbandono e il conseguente deterioramento delle qualità agronomiche, con perdita di valore del bene.

Tale operazione non ha determinato né un incremento dell'indebitamento né pregiudicato gli interessi della massa; al contrario, è stata posta in essere con finalità conservative del patrimonio produttivo, a tutela dell'attivo e, quindi, dell'interesse della collettività dei creditori.

Si precisa, infine, che il canone annuo di € 1.750,00 spettante al sig. Alessio Chiavaroli e derivante dal suddetto contratto di affitto sarà integralmente destinato alla massa attiva e messo a disposizione della procedura concorsuale, affinché sia utilizzato per la soddisfazione dei creditori, in conformità a quanto previsto dal piano e nel rispetto della normativa vigente.

6.13 - Tabella riepilogativa valore beni

	Orto Toscano s.s. soc. agr.	Az. Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s.	Chiavaroli Massimo	Chiavaroli Alessio
Immobili	€ 0,00	€ 0,00	€ 279.500,00	€ 279.500,00
Beni mobili registrati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Cespiti aziendali	€ 600,00 (oltre valore quote XXXX da quantificare)	€ 236.686,42 (oltre valore quote XXXX da quantificare)	€ 0,00	€ 0,00
Crediti	€ 27,40	€ 45.174,67	€ 0,00	€ 0,00

Canoni affitto		€ 6.817,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00
TOTALE	€ 627,40	€ 288.678,09	€ 281.250,00	€ 281.250,00
€ 851.805,49				

6.14. - Diritti reali di garanzia iscritti sui beni immobili

Sui sopra descritti beni immobili (fabbricati e terreni) risultano le seguenti iscrizioni:

Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio

- iscrizione contro del 13.6.2019 derivante da **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Campiglia m.ma – soggetto terzo datore d'ipoteca** Registro Particolare 721 Registro Generale 5039 – Pubblico Ufficiale Cristiani Gianluca Rep. 23453/15139 del 11.6.2019 eseguita a favore di **XXXX soc. coop.**

Si tratta di **ipoteche di I grado** iscritte sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57 Particella 296 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 2 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 57 Particella 934 Subalterno 602 Sezione urbana - Foglio 57 Particella 935 Subalterno 601 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico 80 Piano T

Immobile n. 3 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 57 Particella 934 Subalterno 603 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico 80 Piano 1-2

Immobile n. 4 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 57 Particella 934 Subalterno 601 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico 80 Piano T

Immobile n. 5 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 934 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4000 metri quadri
Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 6 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 935 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 470 metri quadri
Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 22 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 2 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 114 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 3 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 122 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 4 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 128 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 5 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 158 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 6 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 269 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 7 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 957 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 8 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 328 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

- ipoteca giudiziale del 3.2.2020 derivante da decreto ingiuntivo Registro Particolare 93 Registro
Generale 799 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Rep. 1493/2019 del 22.11.2019 iscritta a
favore di **XXXXX**

Si tratta di **ipoteche di II grado** iscritte sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 296 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 2 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 934 Subalterno - *Natura EU - ENTE URBANO* Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 3 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 935 Subalterno - *Natura EU - ENTE URBANO* Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 4 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana - Foglio 57 Particella 934/935 Subalterno 602/601 Natura D10 - FABBRICATI PER
ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico 80 Piano
T

Immobile n. 5 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana - Foglio 57 Particella 934 Subalterno 603 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza - Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico 80 P. 1 2

Immobile n. 6 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana - Foglio 57 Particella 934 Subalterno 601 Natura E1 - STAZIONI PER SERVIZI DI
TRASPORTO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico 80 Piano T

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 22 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 2 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 114 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 3 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 122 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 4 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 128 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 5 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 158 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 6 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 269 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 7 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 957 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo VIA DELLE
CALDANELLE N. civico -

Immobile n. 8 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 328 Subalterno - Natura SB - STABILIMENTO BALNEARE Consistenza - Indirizzo
VIA DELLE CALDANELLE N. civico -

- ipoteca giudiziale del 13.2.2023 derivante da decreto ingiuntivo Registro Particolare 157 Registro
Generale 1295 -Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Rep. 720/2022 del 9.6.2022 in favore di
XXX soc. coop. agr. tra produttori

Si tratta di **ipoteche di I grado** iscritte sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 31 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 39 are 10 centiare

Immobile n. 2 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 34 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 50 are 60 centiare

Immobile n. 3 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 298/A Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 ettari 68 are 10 centiare

Immobile n. 4 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 298/B Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 30 centiare

Immobile n. 5 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 283 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 ettari 91 are 65 centiare
nonché di **ipoteche di III grado** sui seguenti beni

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 296 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 88 are 20 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 57 Particella 935 Subalterno 601 Sezione urbana - Foglio 57 Particella
934 Subalterno 602 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza -
Indirizzo VIA DELLE CALDANELLE N. civico 80 Piano T Immobile n. 2 Comune B509 -
CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 57 Particella
934 Subalterno 603 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani Indirizzo
VIA DELLE CALDANELLE N. civico 80 Piano 1-2

Immobile n. 3 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 957 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 69 are 31 centiare

Immobile n. 4 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 22 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 10 centiare

Immobile n. 5 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 114/AA Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 ettari 64 are 70 centiare

Immobile n. 6 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 114/AB Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 20 are

Immobile n. 7 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 122 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 45 are 10 centiare
Immobile n. 8 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 128 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 ettari 17 are 80 centiare
Immobile n. 9 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57
Particella 158/AA Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 30 are
Immobile n. 10 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio
57 Particella 158/AB Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 28 are Immobile n. 11
Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio 57 Particella 269
Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 49 are 50 centiare
Immobile n. 12 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto TERRENI Foglio
57 Particella 328 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 ettari 25 are Immobile n.
13 Comune B509 - CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
Foglio 57 Particella 934 Subalterno 601 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

6.15. – Procedure esecutive

Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio

- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Registro Particolare 5834
Registro Generale 7851 – Pubblico Ufficiale UNEP Rep. 3301 del 3.8.2023.

Tale atto di pignoramento è stato posto in essere dall'istituto di credito "XXXXXX" ed ha ad
oggetto (cfr. doc. 49) "*Quota 1/3 cadauno per il diritto di proprietà su beni di proprietà di
XXXXX, Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio su: 1) In Comune di Campiglia M.ma, via
delle Caldanelle: terreno di ha 1.88.20 identificato al Catasto Terreni al foglio 57 con la
particella 296. Quota 4/6 per il diritto di proprietà su beni di proprietà di XXXXX; Quota 1/6
cadauno per il diritto di proprietà su beni di proprietà di Chiavaroli Massimo e Chiavaroli
Alessio su: 2) In Comune di Campiglia M.ma, Via delle Caldanelle n. 80: su fabbricato per
abitazione, capannone ad uso agricolo e terreno della superficie catastale complessiva di ha
18.59.51 il tutto identificato al Catasto al foglio 57 come appresso: - Catasto Fabbricati,
particelle: - 934 sub 603, categoria A/2, classe 3°, vani 8, R.C. Euro 991,60; 934 sub 602 unita
alla 935 sub 601, categoria D/10, R.C. Euro 8.908,00; 934 sub 601 ente comune; - Catasto*

terreni particelle: - 22-114-122-128-158-269-328-957 (ex 159). - 934 ente urbano; 935 (ex 129) ente urbano.

Azienda Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s.

Risulta che l'azienda sia stata sottoposta a due procedure esecutive mobiliari, di cui una sui cespiti aziendali ed una presso terzi, oggi conclusesi.

La procedura esecutiva mobiliare sui cespiti aziendali è stata attivata dal creditore XXXXX per i crediti derivanti da affitto fondiario relativi a contratti del 2019-2020-2021 per complessivi € 16.100,00 nonché per il rimborso dei consumi di energia elettrica per € 3.395,99. Posto che i Chiavaroli risultavano aver corrisposto in pendenza dei rapporti di affitto il minor importo di € 5.000,00, il credito in linea capitale residuo di XXXXX per cui era stata promossa l'azione esecutiva era pari ad € 14.495,99, a cui doveva aggiungersi un ulteriore credito di € 5.000,00 per il canone di locazione fondiario relativo all'annata 2022 (per il quale non era tuttavia stata proposta azione esecutiva perché all'epoca non ancora scaduto). Pertanto, il credito complessivo di XXXXX era pari ad € 19.495,99.

Parallelamente alla suddetta azione, XXXXX, per il medesimo credito, ne ha proposta un'altra in confronto di Chiavaroli Alessio e della Società Agricola Venturina Terme s.s. quale terza esecutata. Come visto (v. par. 6.8 e cfr. doc. 20 mail del 19.7.2024), il credito XXXXX è stato integralmente soddisfatto, con peraltro una eccedenza di € 9.587,05 (costituente credito per i Chiavaroli).

6.16. – Atti di disposizione patrimoniale avvenuti negli ultimi cinque anni

Dalla ispezione ipotecaria dei soggetti coinvolti non emergono atti dismissivi di beni costituenti il patrimonio compiuti nell'ultimo quinquennio.

L'unico atto dispositivo di rilievo è stata la concessione di ipoteca nel 2019 da parte dei sig.ri Chiavaroli Massimo ed Alessio (oltre che della sig.ra XXXXXX), quali terzi datori d'ipoteca nell'interesse della "Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. agr." ed in favore della XXXXX per l'erogazione di un mutuo fondiario di € 260.000,00 (doc. 63).

Tale concessione, tuttavia, non costituisce un atto dismissivo del patrimonio in senso stretto ed era peraltro, per la sua stessa natura di finanziamento fondiario, destinato a sostenere l'attività imprenditoriale di cui i datori d'ipoteca sono titolari.

Si trattava quindi di un atto preordinato a dare continuità all'attività d'impresa e non certo preordinato a frodare i creditori.

2) PASSIVO – p. 7 pag. 27 della Relazione dell'OCC avv. Gianluca Chillo

La rilevazione delle passività, sia per i sig.ri Chiavaroli Massimo e Chiavaroli Alessio che per le due società “L’Orto Toscano s.s. soc. agr.” e “Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr.”, è avvenuta estraendo le visure di CAI e CR di Banca d’Italia, CRIF, eseguendo la “circularizzazione” dei debiti dei suddetti presso enti pubblici e reperendo dagli stessi istanti informazioni e documentazione relativa alle posizioni debitorie in confronto di istituti di credito e creditori privati.

In virtù della circularizzazione e delle visure effettuate, si esaminano di seguito le passività rilevate verso ciascun soggetto creditore.

7.1 – Creditori istituzionali

XXXXX s.s. soc. agr.

CCIAA della Maremma e Tirreno: l’ente vanta un credito iscritto a ruolo per diritti annuali di iscrizione per complessivi € 168,45, di cui € 165,46 per importi capitale ed € 2,99 per interessi; dalla relazione prodotta dai debitori risulta poi un ulteriore debito non iscritto a ruolo di € 81,61;

XXXXXX: l’ente ha comunicato che per il soggetto interrogato non risultano posizioni contributive;

XXXXXX: l’ente ha risposto che trattandosi di ditta agricola, la stessa non risulta titolare di posizione inail;

XXXXXX: l’ente ha comunicato di essere creditore per l’importo di € 438,75 per tributi non ancora iscritti a ruolo, ovvero per spese di registrazione di un decreto ingiuntivo;

XXXXXX: l’ente vanta un credito di € 11,76 per oneri di riscossione.

Azienda Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s.

XXXXXX: risulta un credito iscritto a ruolo per complessivi € 49,38, di cui € 47,73 per capitale ed € 1,65 per interessi/sanzioni;

XXXXXX: risulta un credito iscritto a ruolo per complessivi € 177,67, di cui € 174,02 per capitale ed € 3,65 per sanzioni/ interessi; dalla relazione prodotta dai debitori risulta poi un ulteriore debito non iscritto a ruolo di € 323,95;

XXXXXX: risultano crediti iscritti a ruolo per complessivi € 8.298,25, di cui € 7.212,97 per capitale ed € 1.085,28 per sanzioni/interessi;

XXX: l'ente ha risposto che il credito non iscritto a ruolo ammonta ad € 26.812,89 mentre quello a ruolo è pari ad € 250.824,57. Di tale ultimo importo, dalla documentazione fornita dall'AdeR la somma di € 5.638,91 risulta dovuta per ineterssi/sanzioni;

XXX: l'ente ha risposto che trattandosi di ditta agricola, la stessa non risulta titolare di posizione inail;

XXX: risulta un credito iscritto a ruolo per complessivi € 26.114,63, di cui € 25.503,80 per capitale ed € 610,83 per sanzioni/interessi; risulta poi un debito non ancora iscritto a ruolo di € 26.087,35;

XXX: l'ente vanta un credito di € 204,50 per oneri di riscossione.

Chiavaroli Massimo

XXXX: l'ente risulta avere un credito per importi iscritti a ruolo per complessivi € 5.688,77, di cui € 5.121,92 per capitale ed € 566,85 per interessi;

XXXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 73,45, di cui € 71,00 per capitale ed € 2,45 per sanzioni/interessi;

XXXX: l'ente vanta un credito per l'importo capitale iscritto a ruolo di € 85,65;

XXXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 2.144,87, di cui € 2.104,35 per capitale ed € 40,52 per sanzioni/interessi;

XXXX: l'ente vanta un credito per l'importo capitale iscritto a ruolo di € 32,00;

XXXX: l'ente risulta avere un credito per importi iscritti a ruolo per complessivi € 757,93, di cui € 738,25 per capitale ed € 19,68 per interessi;

XXXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 62.675,65, di cui € 62.351,21 per capitale ed € 324,44 per interessi/sanzioni;

XXXX: l'ente ha risposto che il credito per importi non iscritti a ruolo ammonta ad € 2.695,67, di cui € 2.455,41 con privilegio ex art. 2752, co. 3 c.c. ed € 240,26 in chirografo. Risulta inoltre un credito per importi iscritti a ruolo per complessivi € 2.500,57, di cui € 2.416,04 per capitale ed € 84,53 per interessi/sanzioni;

XXX: l'ente ha risposto che il credito non iscritto a ruolo ammonta ad € 35.914,63 mentre quello a ruolo è pari ad € 120.747,85. Di tale ultimo importo, dalla documentazione fornita dall'AdeR la somma di € 3.430,64 risulta dovuta per ineterssi/sanzioni;

XXXX: l'ente ha comunicato che non risultano debiti per somme non iscritte a ruolo, mentre il credito iscritto a ruolo ammonta a complessivi € 8.155,92, di cui € 7.905,18 per capitale ed € 250,74 per interessi;

XXXXX: l'ente vanta un credito di € 309,23 per oneri di riscossione.

Chiavaroli Alessio

XXXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 3.097,46, di cui € 2.992,62 per capitale ed € 104,84 per sanzioni/interessi;

XXXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 737,31 di cui € 673,83 per capitale ed € 63,48 per sanzioni/interessi;

XXXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 612,01, di cui € 594,40 per capitale ed € 17,61 per sanzioni/interessi;

XXXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 4.457,38, di cui € 4.308,83 per capitale ed € 148,55 per sanzioni/interessi;

XXXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 1.348,19, di cui € 1.309,00 per capitale ed € 39,19 per interessi/sanzioni;

XXX: l'ente vanta un credito per importi iscritti a ruolo di complessivi € 1.314,01, di cui € 1.288,90 per capitale ed € 25,11 per sanzioni/interessi;

XXX: l'ente ha comunicato che non risultano debiti per somme non iscritte a ruolo

XXX: l'ente vanta un credito di € 82,32 per oneri di riscossione.

7.2 – Creditori non istituzionali

7.2.1. - In data 3.9.2024 la società "XXXX s.a.s." notificava alla "Chiavaroli Massimo e Alessio ss società agricola" il decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Cecina n. 355/2024 per "*l'importo capitale di euro 8.986,83, oltre agli interessi come da domanda, nonché le spese del presente procedimento che liquida in complessivi euro 712,50, di cui euro 145,50 per spese, euro 567,00 per compensi, oltre spese generali al 15% sui compensi, c.p.a. e I.V.A. (se dovuta) come per legge ed a quelle successive occorrente*".

Con mail dell'avv. XXXX del 16.9.2024 (doc. 91), la suddetta società precisava il credito in complessivi € 16.080,32, di cui € 8.986,83 per capitale, € 6.120,67 per interessi di cui al D. Lgs

231/2022, € 827,32 per compensi comprensivi di accessori, come liquidati dal Giudice di Pace ed € 145,50 per spese (c.u. e marca).

Il credito di € 16.080,32 di XXXX s.a.s. è integralmente chirografario.

7.2.2. - A seguito di uno scambio di pec avvenuto tra il 30.9.2024 ed il 17.10.2024 (doc. 92), XXX s.p.a. precisava poi il proprio credito per un finanziamento agrario di € 14.385,32. Inviava al liquidatore copia del contratto di finanziamento e copia delle cambiali agrarie per il corrispondente importo sottoscritte dalla “Chiavaroli Massimo ed Alessio s.s. soc. agr.” e per avallo dalla sig.ra XXXX. Non è stata indicata l’esistenza di alcun pegno ex art. 46 D.Lgs 385/1993 né sussistono beni su cui poter riconoscere il privilegio legale ex art 44 D.Lgs 385/93; il credito è pertanto chirografo.

7.2.3. - Tenuto poi conto della pendenza della procedura esecutiva immobiliare r.g. 142/2023, con mail del 8.10.2024, il liquidatore invitava i procuratori dei creditori procedenti/intervenuti XXXXX a precisare il credito complessivamente vantato, comprensivo di tutti gli interessi, accessori e spese fino all’atto di intervento (v. doc. 93).

I suddetti creditori riscontravano la suddetta richiesta come da docc. 94-97. Riguardo alle precisazioni inviate dai predetti creditori si osserva quanto segue.

XXXXX Coop.

A fronte dell’accordo intervenuto con l’istituto di credito, di cui in atti, l’istituto ha chiesto il complessivo importo di € 322.842,59. Di tale somma:

- € 5.724,22 sono stati chiesti a titolo di compensi professionali per la procedura esecutiva immobiliare ed è assistita da privilegio ex art. 2770 c.c.;
- € 291.195,49 sono stati chiesti a titolo di capitale residuo ed interessi e sono integralmente assistiti da privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c.;
- € 25.922,28 in prededuzione per spese di procedura;

XXXXXX.

Nella esecuzione immobiliare da atto di vantare un credito di € 60.531,17, di aver già percepito € 39.000,00 e di aver imputato tale somma prima agli interessi (€ 27.778,96).

In realtà l’art. 1194 c.c., che prevede che i pagamenti vadano imputati prima agli interessi, non si applica nel caso in cui le somme vengano percepite coattivamente (Cass. 19218/2016, Cass. Sez. lav. 20574/2008).

L'importo di € 39.000,00 deve quindi essere sottratto dal capitale liquidato con il decreto ingiuntivo di € 56.651,21. Da tale importo vanno poi altresì sottratti gli € 20.655,39 successivamente percepiti ed imputati, come emerge dall'atto di intervento nell'esecuzione immobiliare, al pagamento delle fatture n. 26/2015, 18/2016, 37/2016, 69/2016, 124/2016 e parzialmente della fattura del 30.4.2017. Le somme percepite coprono quindi l'intero importo capitale e vanno per il residuo di € 3.004,18 a parziale copertura degli interessi.

Al netto della suddetta somma, a titolo di interessi residua l'importo di € 24.774,78.

Riguardo alle spese legali e vive, invece, l'importo ammonta a complessivi € 12.577,94. Inoltre, con mail del 15.10.2024, XXXX ha precisato un ulteriore credito di € 809,69 per onorari atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare.

Tali somme (interessi e spese) vanno distinte tra quelle che godono del privilegio ipotecario o di diverso privilegio e quelle che, invece, sono chirografarie, evidenziando a tal fine che nella nota di iscrizione dell'ipoteca iscritta da XXXX non è riportato alcunché nelle voci spese ed interessi.

Sono assistiti privilegio ipotecario: Onorari per iscrizione ipoteca € 1.186,43; spese non imponibili di iscrizione ipotecaria €1.694,00 (v. art. 2855 c.c.); onorari per atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare € 809,69 (v. art. 2855 c.c.).

Sono assistiti da privilegio ex artt. 2751 bis n. 4 c.c. e 2749 c.c. gli interessi di mora calcolati sul capitale residuo fino al 18.1.2024 ed a decorrere dall'inizio del 2023, per complessivi € 2.090,58.

Sono invece chirografari: Onorari al precetto € 3.151,46; Onorari liquidati dal GDE (in precedente esecuzione mobiliare) €3.707,60; Spese non imponibili al precetto € 806,50; Spese di notifica precetto € 31,95; Spese non imponibili liquidate dal GDE (in altra esecuzione mobiliare) €2.000,00; interessi € 22.684,20.

Atteso che il capitale è già stato interamente soddisfatto non sono dovuti ulteriori interessi successivi (indicati nella mail del 15.10.2024 in € 2.856,30).

XXXXX

L'importo complessivamente precisato è di € 20.963,97.

Tale importo è così composto:

- € 17.087,00 a titolo di capitale di cui al decreto ingiuntivo 153/2024 del tribunale di Livorno R.G. 374/2024. Questo credito è assistito dal privilegio di cui agli artt. 2764 e 2765 c.c.;

- € 1.359,94 per interessi legali come da decreto ingiuntivo (calcolati dalla scadenza ad oggi). Di questi:

- € 1.197,26 (interessi dal 1.1.2023 al 21.10.2024) sono assistiti da privilegio ex artt. 2764 e 2765 c.c., come da art. 2749 c.c.
- € 161,98 (interessi antecedenti) sono invece chirografari;
- € 513,00 per imposta di registro sono chirografari;
- € 823,63 per compensi e spese liquidati nel decreto ingiuntivo sono chirografari;
- € 1.180,40 spese intervento procedura esecutiva immobiliare. Questo importo è assistito da privilegio ex artt. 2764 e 2765, come da art. 2749 c.c.;

XXXX

La società ha proposto nell'esecuzione immobiliare un atto di intervento in confronto della Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. dell'importo di € 167.045,80.

Segnatamente a tale intervento, con mail di precisazione del credito del 21.10.2024 xxxxx ha indicato i compensi in complessivi € 2.918,24.

Dei suddetti crediti, l'importo di € 167.045,80 è assistito da privilegio ex art. 2751 bis n. 5 bis c.c.. Sante il disposto dell'art. 2749 c.c., è poi assistito dal medesimo privilegio l'importo di € 2.918,24.

La società, inoltre, ha proposto un ulteriore atto di intervento in confronto della Orto Toscano s.s. per complessivi € 27.871,51, precisando in tal caso che il credito derivava da decreto ingiuntivo n. 720/2022 del tribunale di Livorno, ed era costituito da € 23.090,25 per capitale, oltre interessi e spese legali liquidate in complessivi € 685,50 (di cui € 145,50 per spese vive) ed oltre accessori.

Segnatamente a tale intervento, con mail di precisazione del credito del 21.10.2024 XXXX ha indicato gli ulteriori compensi dovuti in € 1.000,00 oltre CPA e IVA, per complessivi € 1.268,80, oltre a spese di iscrizione ipotecaria per € 817,00, imposta di bollo di iscrizione ipotecaria per € 59,00. Tenuto conto che la nota di iscrizione di ipoteca ricomprende, oltre al capitale, anche gli interessi fino a concorrenza dell'importo di € 2.161,94 e le spese fino a concorrenza di € 10.000,00, sono assistite da privilegio ipotecario le seguenti somme: € 23.090,25 a titolo di capitale; € 933,42 per onorari, accessori e spese decreto ingiuntivo, € 2.161,94 per interessi; € 1.268,00 per compensi atto di intervento; € 817,00 per spese di iscrizione di ipoteca, € 59,00 per imposta di bollo iscrizione ipotecaria.

È invece credito chirografario il residuo importo di € 1.595,90 per interessi.

7.2.4. - Tutti gli altri debiti, di seguito riportati, sono invece estrapolati dalla relazione ex art. 74 e ss c.c.i. predisposta dai debitori e dai documenti ad essa allegati e/o successivamente inviati.

Tali debiti (così come quelli su cui ci siamo in precedenza soffermati), per quanto direttamente riferibili alle due società agricole dei sig.ri Chiavaroli Massimo ed Alessio, sono indirettamente riferibili anche a questi ultimi stante la responsabilità illimitata che connota il tipo di società in questione.

Come già evidenziato, il debito verso Bucciantini è estinto e verrà pertanto depennato dall'elenco.

Orto Toscano s.s. soc. agr. (+Chiavaroli Massimo + Chiavaroli Alessio)

- XXX: € 20.000,00;
- XXX: 4.759,30;
- XXX: € 6.500,00;
- XXX: € 8.300,00;
- XXX.: € 1.804,00;
- XXX: € 8.609,45;
- XXX: € 1.517,22;
- XXX: € 6.109,40;
- XXX: € 2.782,79.

Azienda Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s.

(+Chiavaroli Massimo + Chiavaroli Alessio)

- XXX s.r.l.: € 19.155,42;
- XXX figli s.n.c.: € 2.639,40;
- XXX.: € 291,00;
- XXX: € 10.805,16;
- XXX: € 5.807,11;
- XXX: € 4.200,00
- XXX: € 322.842,59;
- XXX: € 4.200,00;
- XXX: € 2.440,00;
- XXX: € 1.693,85;
- XXX: € 310,49;

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

- XXX: € 135.977,00
 - XXX: € 7.537,20;
 - XXX: € 530,70;
 - XXX: € 1.680,00;
 - XXX: € 49.975,00
 - XXX: € 32,21,
 - XXX: € 1.437,00;
 - XXX: € 24.472,90;
 - XXX: € 26.910,15;
 - XXX: € 3.094,00
 - XXX: € 16.556,66;
 - XXX: € 64.023,84;
 - XXX: € 42.567,06;
 - XXX: € 1.200,00;
 - XXX: € 2.200,00;
 - XXX: € 18.000,00;
 - dipendenti: € 174.196,36, di cui
 - XXX € 11.823,03
 - XXX € 9.621,30
 - XXX € 11.827,90
 - XXX € 15.637,56
 - XXX € 50.490,36
 - XXX € 13.255,98
 - XXX € 8.330,23
 - XXX € 7.896,13
 - XXX € 3.558,44
 - XXX € 17.897,17
 - XXX € 13.860,73
 - XXX € 9.997,54
 - XXX € 606,00;
-

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

- XXX: € 9.622,03;
 - XXX: € 12.941,25;
 - XXX: € 1.326,00;
 - XXX: € 3.569,76;
 - XXX: € 628,00;
 - XXX: € 650,00;
 - XXX: € 1.800,00;
 - XXX: € 1.302,96;
 - XXX: € 100,00;
 - XXX: € 22.485,20;
 - XXX: € 44.958,39;
 - XXX: € 312,44;
 - XXX: € 360,00;
 - XXX: € 1.692,04;
 - XXX.: € 1.100,00;
 - XXX: € 230,00;
 - XXX: € 573,90;
 - XXX: € 23.449,41;
 - XXX: € 4.000,00;
 - XXX: € 46.000,00;
 - XXX: € 23.360,85;
 - XXX: € 8.604,92;
 - XXX.: € 1.433,42;
 - XXX: € 194,00;
 - XXX.: € 2.030,28;
 - XXX: € 1.000,00;
 - XXX: € 300,00;
 - XXX.: € 1.300,00;
 - XXX: € 702,00;
 - XXX: € 70,00;
-

- XXX.: € 970,00;
- XXX.: € 1.100,00;
- XXX: € 22.524,35;

7.3. – Prospetto delle passività con imputazione somme

Si riporta di seguito il nuovo prospetto delle passività, precisando che, per quanto riguarda i debiti verso gli enti, il titolare dei debiti iscritti a ruolo rimane l'ente impositore, mentre l'Agente della Riscossione ha la titolarità dei crediti per aggio, diritti di notifica e rimborso spese esecutive certificate negli allegati estratti di ruolo

	Chiavaroli Massimo		Chiavaroli Alessio		Azienda Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. (+Chiavaroli Massimo e Alessio)		Orto Toscano s.s. agr. (+Chiavaroli Massimo e Alessio)	
SOGGETTO CREDITORE	Non ruolo	a A ruolo	Non ruolo	a A ruolo	Non a ruolo	A ruolo	Non ruolo	a A ruolo
XXX		€ 5.688,77		€ 3.097,46				
XXX		€ 73,45						
XXX		€ 85,65						
XXX		€ 2.144,87		€ 1.314,01				
XXX	€ 2.695,67	€ 2.500,57		€ 707,31		€ 8.298,25		
XXX		€ 32,00						
XXX		€ 62.675,65		€ 1.348,19				
XXX						€ 49,38		

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX		€ 757,93		€ 612,01	€ 323,95	€ 177,67	€ 81,61	€ 168,45
XXX	€ 35.914,63	€ 115.378,87			€ 26.812,89	€ 242.876,41		
XXX								
XXX		€ 309,23		€ 82,32		€ 204,50		€ 11,76
XXX		€ 8.155,92		€ 4.457,38	€ 26.087,35	€ 26.114,63	€ 438,75	
XXX					€ 19.155,42			
XXX					€ 16.080,32			
XXX					€ 2.639,40			
XXX					€ 291,00			
XXX					€ 10.805,16			
XXX					€ 5.807,11			
XXX					€ 4.200,00			
XXX					€ 322.842,59			
XXX					€ 4.200,00			
XXX					€ 2.440,00			
XXX					€ 1.693,85			
XXX					€ 310,49			
XXX							€ 8.609,45	
XXX					€ 135.977,00			
XXX					€ 7.537,20			
XXX					€ 530,70			

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX					€ 1.680,00			
XXX					€ 49.975,00			
XXX					€ 32,21			
XXX					€ 1.437,00			
XXX					€ 24.472,90		€ 8.300,00	
XXX					€ 26.910,15			
XXX					€ 3.094,00			
XXX					€ 16.556,66		€ 6.109,40	
XXX					€ 42.567,06			
XXX					€ 1.200,00			
XXX					€ 2.200,00			
XXX					€ 38.162,41			
XXX					€ 20.963,97			
XXX					€ 18.000,00			
Dipendenti								
XXX					€ 11.823,03			
XXX					€ 9.621,30			
XXX					€ 11.827,90			
XXX					€ 15.637,56			
XXX					€ 50.490,36			
XXX					€ 13.255,98			
XXX					€ 8.330,23			
XXX					€ 7.896,13			

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX					€ 3.558,44			
XXX					€ 17.897,17			
XXX					€ 13.860,73			
XXX					€ 9.997,54			
XXX					€ 606,00			
XXX							€ 1.804,00	
XXX					€ 9.622,03			
XXX					€ 12.941,25		€ 2.782,79	
XXX					€ 1.326,00			
XXX					€ 3.569,76			
XXX					€ 628,00			
XXX					€ 650,00			
XXX					€ 1.800,00			
XXX					€ 1.302,96			
XXX					€ 100,00			
XXX					€ 22.485,20			
XXX					€ 43.000,00		€ 1.958,39	
XXX					€ 312,44			
XXX					€ 360,00			
XXX					€ 1.692,04			
XXX					€ 1.100,00			
XXX					€ 14.385,32			
XXX					€ 230,00			

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX					€ 573,90			
XXX					€ 23.449,41			
XXX					€ 4.000,00			
XXX					€ 46.000,00		€ 20.000,00	
XXX					€ 23.360,85			
XXX					€ 8.604,92		€ 4.759,30	
XXX					€ 1.433,42			
XXX					€ 194,00			
XXX					€ 2.030,28			
XXX					€ 1.000,00			
XXX					€ 300,00			
XXX							€ 6.500,00	
XXX					€ 1.300,00			
XXX							€ 1.517,22	
XXX					€ 702,00			
XXX					€ 70,00			
XXX					€ 169.964,04		€ 29.925,51	
XXX					€ 970,00			
XXX					€ 1.100,00			
XXX					€ 22.524,35			
TOTALE	€ 38.610,30	€ 197.802,91	€ 0,00	€ 11.618,68	€ 1.432.870,33	€ 277.720,84	€ 92.786,42	€ 180,21

Pertanto, i debiti sono così imputati:

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Chiavaroli Massimo	€ 236.413,21
Chiavaroli Alessio	€ 11.618,68
Chiavaroli Massimo e Alessio az. Agr. (e Chiavaroli Massimo e Alessio in solido)	€ 1.710.591,17
Orto Toscano (e Chiavaroli Massimo e Alessio in solido)	€ 92.966,63

7.4. – Prospetto delle passività con indicazione gradi di privilegio

Descrizione	Chiavaroli M.	Chiavaroli A.	Chiavaroli M. e A. soc. agr. + Chiavaroli Massimo e Alessio	Orto Toscano + Chiavaroli Massimo e Alessio
Somme in prededuzione in caso di procedura di concordato minore				
Compensi gestore			€ 58.845,89	€ 4.632,67
Commissario Giudiziale			€ 58.845,89	€ 4.632,67
Compensi CTU proc. Esecutiva			€ 24.031,03	€ 1.891,85
Spese in prededuzione in caso di procedura di liquidazione controllata (nel rispetto però dei limiti degli artt. 6 e 277 c.c.i.)				
Compensi OCC			€ 2.512,96	€ 2.512,96
Compensi CTU proc. Esecutiva			€ 24.031,03	€ 1.891,85
Compensi liquidatore			€ 62.400,00	€ 624,00
Compensi assistenza legale			€ 19.238,91	€ 761,09
Compensi assistenza commerciale			€ 19.238,91	€ 761,09

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Debiti assistiti da priv. Art.2777-2770 cc			€ 5.724,22	
XXX			€ 5.724,22	
Debiti assistiti da Ipoteca			€ 294.885,61	€ 28.329,61
XXX			€ 291.195,49 (ipoteca di I grado)	
XXX			€ 3.690,12 (ipoteca di II grado)	
XXX				€ 28.329,61 (ipotec di I e III grado)
Debiti assistiti da priv.spec.art. 2775c.c.	€ 62.675,65	€ 1.348,19		
XXX	€ 62.675,65	€ 1.348,19		
Debiti assistiti da priv. 2751 bis n. 1			€ 174.196,37	
XXX			€ 11.823,03	
XXX			€ 9.621,30	
XXX			€ 11.827,90	
XXX			€ 15.637,56	
XXX			€ 50.490,36	
XXX			€ 13.255,98	
XXX			€ 8.330,23	
XXX			€ 7.896,13	
XXX			€ 3.558,44	
XXX			€ 17.897,17	
XXX			€ 13.860,73	
XXX			€ 9.997,54	
Debiti assistiti da priv. 2751 bis n. 2			€ 38.671,82	€ 1.522,18

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX			€ 19.238,91	€ 761,09
XXX			€ 19.238,91	€ 761,09
XXX			€ 194,00	
Debiti assistiti da priv. 2751 bis n. 4			€ 115.414,93	€ 21.958,39
XXX			€ 2.090,58	
XXX			€ 1.800,00	
XXX			€ 43.000,00	€ 1.958,39
XXX			€ 46.000,00	€ 20.000,00
XXX			€ 22.524,35	
Debiti assistiti da priv. 2751 bis n. 5			€ 46.593,97	
XXX			€ 2.639,40	
XXX			€ 10.805,16	
XXX			€ 4.200,00	
XXX			€ 1.680,00	
XXX			€ 2.200,00	
XXX			€ 650,00	
XXX			€ 23.449,41	
XXX			€ 970,00	
Debiti assistiti da priv. 2751 bis n. 5 bis			€ 260.298,71	€ 6.109,40

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX			€ 1.437,00	
XXX			€ 26.910,15	
XXX			€ 3.094,00	
XXX			€ 15.126,46	€ 6.109,40
XXX			€ 42.567,06	
XXX			€ 1.200,00	
XX			€ 169.964,04	
Debiti assistiti da priv. 2753	€ 147.862,86		€ 264.050,39	
XXX	€ 147.862,86		€ 264.050,39	
Debiti assistiti da priv. 2758			€ 770,73	
XXX			€ 770,73	
Debiti assistiti da priv. 2754	€ 1.715,32		€ 2.819,45	
XXX	€ 1.715,32		€ 2.819,45	
Debiti assistiti da priv.spec. 2764 e 2765			€ 19.464,66	
XXX			€ 19.464,66	
Debiti assistiti da priv. 2752 co. 1	€ 8.155,92	€ 4.457,38	€ 51.431,25	€ 438,75
XXX	€ 8.155,92	€ 4.457,38	€ 51.431,25	€ 438,75
Debiti assistiti da priv. 2752 co. 4	€ 10.958,46	€ 3.804,77	€ 7.681,27	
XXX	€ 5.196,24	€ 707,31	€ 7.681,27	
XXX	€ 5.688,77	€ 3.097,46		
XXX	€ 73,45			
Debiti chirografari (istituzionali)	€ 5.045,00	€ 2.008,34	€ 4.191,93	€ 261,82

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX			€ 616,98	
XXX			€ 49,38	
XXX	€ 757,93	€ 612,01	€ 501,62	€ 250,06
XXX	€ 1.715,32		€ 2.819,45	
XXX	€ 2.144,87	€ 1.314,01		
XXX	€ 32,00			
XXX	€ 85,65			
XXX	€ 309,23	€ 82,32	€ 204,50	€ 11,76
Debiti chirografari comuni(non istituz.)			€ 436.950,09	€ 35.868,66
XXX			€ 19.155,42	
XXX			€ 16.080,32	
XXX			€ 291,00	
XXX			€ 5.807,11	
XXX			€ 4.200,00	
XXX			€ 2.440,00	
XXX			€ 1.693,85	
XXX			€ 310,49	
XXX				€ 8.609,45

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX			€ 135.977,00	
XXX			€ 7.537,20	
XXX			€ 530,70	
XXX			€ 1.430,20	
XXX			€ 49.975,00	
XXX			€ 32,21	
XXX			€ 24.472,90	€ 8.300,00
XXX			€ 32.381,71	
XXX			€ 1.498,61	
XXX			€ 18.000,00	
XXX			€ 606,00	
XXX				€ 1.804,00
XXX			€ 9.622,03	
XXX			€ 12.941,25	€ 2.782,79
XXX			€ 1.326,00	

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX			€ 3.569,76	
XXX			€ 628,00	
XXX			€ 1.302,96	
XXX			€ 100,00	
XXX			€ 22.485,20	
XXX			€ 312,44	
XXX			€ 360,00	
XXX			€ 1.692,04	
XXX			€ 1.100,00	
XXX			€ 14.385,32	
XXX			€ 230,00	
XXX			€ 573,90	
XXX			€ 4.000,00	
XXX			€ 23.360,85	
XXX			€ 8.604,92	€ 4.759,30

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

XXX			€ 1.433,42	
XXX			€ 2.030,28	
XXX			€ 1.000,00	
XXX			€ 300,00	
XXX				€ 6.500,00
XXX			€ 1.300,00	
XXX				€ 1.517,22
XXX			€ 702,00	
XXX			€ 70,00	
XXX				€ 1.595,90
XXX			€ 1.100,00	
Totale passivo per ciascuno dei debitori	€ 236.413,21	€ 11.618,68	€ 1.723.145,40	€ 94.488,81
Totale passivo (compreso debiti advisor)				€ 2.065.666,10
Totale passivo con spese prededucibili	In caso di procedura di concordato minore			€ 2.218.546,10

	In caso di procedura di liquidazione controllata	€ 2.199.638,90
--	--	-------------------

3) ISTANZA DI CONCORDATO MINORE – p. 10 pag. 50 Relazione OCC avv.
Gianluca Chillo

10.2. - La proposta – apporto di risorse esterne – incremento in misura apprezzabile dell’attivo disponibile

La proposta formulata dai sig. Chiavaroli Massimo ed Alessio, quali soci e legali rappresentanti della “L’Orto Toscano s.s. soc. agr.” e “Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. soc. agr.”, rientra nell’alveo delle ipotesi di concordato minore di cui all’art. 74, co. 2, C.C.I..

La proposta prevede la messa a disposizione dell’intero patrimonio mobiliare aziendale e l’apporto di risorse esterne teso ad incrementare il valore del patrimonio immobiliare da destinare alla massa creditoria.

Per la individuazione del patrimonio aziendale si rimanda ai par. 6 e ss..

Le risorse esterne messe a disposizione sono invece costituite dalle quote di proprietà della sig.ra XXXX dei terreni e dei fabbricati a destinazione agricola descritti al par. 6.14, a fronte però della cessione a lei delle quote di proprietà dei sig.ri Chiavaroli Massimo ed Alessio dell’abitazione di cui al medesimo paragrafo **(la messa a disposizione di risorse esterne nei termini appena descritti è confermata dalla dichiarazione della sig.ra XXXX prodotta quale doc. 101).**

Occorre valutare se tale operazione determini un apporto di risorse esterne idoneo ad aumentare in misura apprezzabile l’attivo disponibile e quindi la soddisfazione dei creditori.

A tal proposito, occorre prender le mosse dalla perizia di stima a firma dell’arch. XXX trasmessa unitamente alla relazione ex art. 74 e ss c.c.i. e depositata unitamente alla presente relazione quale doc. 82.

Tale perizia ha stimato il valore dei cespiti appartenenti ai sig.ri Chiavaroli Massimo e Alessio e XXXXX adottando per gli immobili il criterio del Metodo dei Costi (cost Approach) e per i terreni agricoli il criterio delle stime OMI.

Alla luce di tali criteri di stima, il perito ha determinato il valore complessivo del patrimonio (immobiliare e terriero) in € 1.267.000,00, di cui, attualmente:

- € 708.000,00 nella titolarità di XXXX;
- € 279.500,00 nella titolarità di Chiavaroli Massimo;
- € 279.500,00 nella titolarità di Chiavaroli Alessio.

Sul punto, al fine di meglio individuare le quote di appartenenza delle singole particelle si veda la tabella al par. 6.10 della presente relazione.

Quindi, allo stato, il valore complessivo del patrimonio immobiliare detenuto dai sig.ri Chiavaroli Massimo ed Alessio è pari ad € 559.000,00.

La perizia distingue poi il valore attuale delle quote di terreni ed edifici connessi all'attività agricola detenute dai sig.ri Chiavaroli e dalla sig.ra XXXX, pari a:

- XXXX € 445.000,00;
- Chiavaroli Massimo € 213.500,00;
- Chiavaroli Alessio € 213.500,00;

nonché il valore attuale delle quote di proprietà dell'abitazione detenute dai sig.ri Chiavaroli e dalla sig.ra XXXX in:

- XXXX € 263.000,00;
- Chiavaroli Massimo € 66.000,00;
- Chiavaroli Alessio € 66.000,00.

Come esposto nella relazione ex art. 74 e ss. c.c.i., a fronte delle suddette operazioni le risorse esterne che saranno messe a disposizione della massa creditoria dalla sig.ra XXXX ammonteranno all'importo di **€ 313.000,00**, pari alla differenza tra il valore della quota di sua proprietà dei terreni e dei fabbricati connessi all'attività agricola oggetto di cessione (€ 445.000,00) e i valori delle quote di proprietà dei sig.ri Chiavaroli Massimo (€ 66.000,00) e Chiavaroli Alessio (€ 66.000,00) del fabbricato ad uso abitativo che dovranno essere ad ella retrocesse in parziale corrispettivo. Dal suddetto importo dovrà detrarsi la somma necessaria alla stipula dell'atto notarile di trasferimento delle quote di proprietà, spesa questa allo stato non preventivabile ma che comunque indicherà in misura del tutto marginale sull'attivo messo a disposizione della massa creditoria.

In caso quindi di apertura della procedura di concordato minore, il patrimonio immobiliare messo a disposizione dei creditori sarebbe costituito dalla piena proprietà dei capannoni agricoli, delle celle frigorifere e della tettoia, tutti identificati nella relazione tecnica di stima quali EDIFICIO 4 e 5, con relativa pertinenza sistemata a verde, piazzale e recinzione per mq 1.770,00, nonché la proprietà per

intero dei terreni agricoli oggi in parte intestati alla sig.ra XXXX. Il valore complessivo dei beni immobili messi a disposizione dei creditori sarebbe quindi di € 872.000,00, come da tabella che segue.

VALORE PATRIMONIO IMMOBILIARE DA CEDERE IN CASO DI CONCORDATO MINORE	
EDIFICIO 4 (capannone agricolo mq. 192)	€ 61.000,00
EDIFICIO 5 (capannone agricolo mq. 468,00 – celle frigorifere mq 212,00 – tettoia mq 58,00)	€ 364.000,00
TERRENO 1 (terreni individuati al C.T. del Comune di Campiglia Marittima al F°57 particelle 22, 114, 122, 128, 158, 269, 957(derivata dal frazionamento della part. 159), 328 e 296 per una superficie di ha 20.47.7	€ 253.000,00
TERRENO 2 (terreni sono individuati al C.T. del Comune di Campiglia Marittima al F°57 particelle 31, 34, 283 e 298 per una superficie totale di ha. 15.74.75)	€ 194.000,00
Valore totale	€ 872.000,00

E' quindi evidente l'incremento del valore del patrimonio immobiliare messo a disposizione dei creditori, patrimonio che in caso di apertura della procedura di concordato minore passerebbe da € 559.000,00 ad € 872.000,00.

Tenuto, altresì, conto del valore attribuito a tali beni dalla proposta irrevocabile d'acquisto a firma de XXXXX, depositata in atti, il valore dei beni immobili messi a disposizione della massa dei creditori è pari a complessivi € 901.000,00.

Nelle more XXXXX ha fatto pervenire ulteriore proposta d'acquisto irrevocabile ad integrazione di quella fatta pervenire in data 23/01/2025 ricomprendendo al suo interno i beni mobili aziendali di proprietà dell'Azienda Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s. e attribuendo loro un valore di € 30.000,00 (doc. all. 2).

Tale proposta d'acquisto irrevocabile, considerata nel suo complesso, pur diminuendo significativamente il valore dei beni mobili aziendali, consente di:

- 1) abbattere i costi relativi ad una perizia mobiliare;
- 2) evitare i tempi e i costi delle singole procedure di vendita competitiva che dovrebbero essere esperite per ciascun bene. Si segnala, a tal proposito, che i beni mobili non sono utilizzati da molto tempo e, quindi, in una condizione di precaria manutenzione che riduce, progressivamente, il loro valore;
- 3) ricavare comunque un maggior attivo da mettere a disposizione della massa creditoria rispetto alla prospettiva meramente liquidatoria.

Confrontando, infatti, la tabella riportata al punto 6.13 inerente i valori realizzabili nello scenario meramente liquidatore e quella di seguito riportata, si nota come vi sia comunque una **differenza attiva di € 152.500,00** (viene da 1.004.305,49 – 851.805,49).

Si riporta di seguito tabella riepilogativa dell'attivo complessivamente a disposizione dei creditori in caso di apertura della procedura di concordato minore alla luce della proposta irrevocabile d'acquisto per come da ultimo pervenuta ai debitori:

	Orto Toscano s.s. soc. agr.	Az. Agricola Chiavaroli Massimo e Alessio s.s.	Chiavaroli Massimo	Chiavaroli Alessio
Immobili	€ 0,00	€ 0,00	€ 450.000,00	€ 450.000,00
Beni mobili registrati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Cespiti aziendali	€ 600,00 (oltre valore quote XXXX da quantificare)	€ 48.186,42 (oltre valore quote XXX da quantificare)	€ 0,00	€ 0,00
Crediti	€ 27,40	€ 45.174,97	€ 0,00	€ 0,00
Canoni affitto	€ 0,00	€ 6.817,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00
Totali	€ 627,40	€ 100.178,09	€ 451.750,00	€ 451.750,00
TOTALE	€ 1.004.305,49			

10.3. – La proposta di distribuzione del patrimonio disponibile – le modifiche rispetto alla proposta iniziale – le classi di creditori ed i criteri di loro formazione

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

CLASSE E TIPO DI PRIVILEGIO	% DI SODDISFO	CREDITORE	TOTALE	SODDISFO
PREDEDUZIONE - spese di procedura	100%	Compensi OCC	€ 63.478,56	€ 63.478,56
		Commissario Giudiziale	€ 63.478,56	€ 63.478,56
		Compenso CTU procedura esecutiva	€ 25.922,88	€ 25.922,88
CLASSE I – crediti ipotecari o assistiti da privilegio speciale su immobili e diritti reali di garanzia	100%	XXX	€ 296.919,71	€ 296.919,71
		XXX	€ 3.690,12	€ 3.690,12
		XXX	€ 28.329,61	€ 28.329,61
		XXX	€ 64.023,84	€ 64.023,84
CLASSE II – crediti di dipendenti e professionisti	100%	XXX	€ 11.823,03	€ 11.823,03
		XXX	€ 9.621,30	€ 9.621,30
		XXX	€ 11.827,90	€ 11.827,90
		XXX	€ 15.637,56	€ 15.637,56
		XXX	€ 50.490,36	€ 50.490,36
		XXX	€ 13.255,98	€ 13.255,98
		XXX	€ 8.330,23	€ 8.330,23
		XXX	€ 7.896,13	€ 7.896,13
		XXX	€ 3.558,44	€ 3.558,44
		XXX	€ 17.897,17	€ 17.897,17
		XXX	€ 13.860,73	€ 13.860,73
		XXX	€ 9.997,54	€ 9.997,54
		XXX	€ 20.000,00	€ 20.000,00

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

		XXX	€ 20.000,00	€ 20.000,00
		XXX	€ 194,00	€ 194,00
CLASSE III – crediti per i corrispettivi di vendita di prodotti di affittuari, mezzadri, coloni, soccidari o partecipanti nonché di imprese artigiane e delle società cooperative agricole e dei loro consorzi	20,00%	XXX	€ 2.639,40	€ 527,88
		XXX	€ 10.805,16	€ 2.161,03
		XXX	€ 4.200,00	€ 840,00
		XXX	€ 1.680,00	€ 336,00
		XXX	€ 1.437,00	€ 287,40
		XXX	€ 2.200,00	€ 440,00
		XXX	€ 2.090,58	€ 418,12
		XXX	€ 650,00	€ 130,00
		XXX	€ 1.800,00	€ 360,00
		XXX	€ 44.958,39	€ 8.991,68
		XXX	€ 23.449,41	€ 4.689,88
		XXX	€ 66.000,00	€ 13.200,00
		XXX	€ 970,00	€ 194,00
		XXX	€ 22.524,35	€ 4.504,87
		XXX	€ 26.910,15	€ 5.382,03
		XXX	€ 3.094,00	€ 618,80
		XXX	€ 21.235,86	€ 4.247,17
		XXX	€ 42.567,06	€ 8.513,41
		XXX	€ 1.200,00	€ 240,00
		XXX	€ 169.964,04	€ 33.992,81
CLASSE IV – INPS	20,00%	XXX	€ 411.913,25	€ 82.382,65
CLASSE V – AdE - imposta di registro	18,00%	XXX	€ 770,73	€ 138,73

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

CLASSE V – INPS accessori 50%	18,00%	XXX	€ 4.534,77	€ 816,26
CLASSE VI – AdE - tributi diretti	18,00%	XXX	€ 64.483,30	€ 11.606,99
CLASSE VII – Enti locali	16,00%	XXX	€ 13.584,82	€ 2.173,57
		XXX	€ 8.786,23	€ 1.405,80
		XXX	€ 73,45	€ 11,75
CLASSE VIII – crediti chirografari	11,00%	XXX	€ 19.464,66	€ 2.141,11
		XXX	€ 616,98	€ 67,87
		XXX	€ 49,38	€ 5,43
		XXX	€ 2.121,62	€ 233,38
		XXX	€ 4.534,77	€ 498,82
		XXX	€ 3.458,88	€ 380,48
		XXX	€ 32,00	€ 3,52
		XXX	€ 85,65	€ 9,42
		XXX	€ 607,81	€ 66,86
		XXX	€ 19.155,42	€ 2.107,10
		XXX	€ 16.080,32	€ 1.768,84
		XXX	€ 291,00	€ 32,01
		XXX	€ 5.807,11	€ 638,78
		XXX	€ 4.200,00	€ 462,00

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

	XXX	€ 2.440,00	€ 268,40
	XXX	€ 1.693,85	€ 186,32
	XXX	€ 310,49	€ 34,15
	XXX	€ 8.609,45	€ 947,04
	XXX	€ 135.977,00	€ 14.957,47
	XXX	€ 7.537,20	€ 829,09
	XXX	€ 530,70	€ 58,38
	XXX	€ 1.430,20	€ 157,32
	XXX	€ 49.975,00	€ 5.497,25
	XXX	€ 32,21	€ 3,54
	XXX	€ 32.772,90	€ 3.605,02
	XXX	€ 32.381,71	€ 3.561,99
	XXX	€ 1.498,61	€ 164,85
	XXX	€ 18.000,00	€ 1.980,00
	XXX	€ 606,00	€ 66,66
	XXX	€ 1.804,00	€ 198,44
	XXX	€ 9.622,03	€ 1.058,42
	XXX	€ 15.724,04	€ 1.729,64
	XXX	€ 1.326,00	€ 145,86
	XXX	€ 3.569,76	€ 392,67
	XXX	€ 628,00	€ 69,08
	XXX	€ 1.302,96	€ 143,33
	XXX	€ 100,00	€ 11,00
	XXX	€ 22.485,20	€ 2.473,37
	XXX	€ 312,44	€ 34,37
	XXX	€ 360,00	€ 39,60

STUDIO LEGALE ONETO CAROLLO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

	XXX	€ 1.692,04	€ 186,12
	XXX	€ 1.100,00	€ 121,00
	XXX	€ 14.385,32	€ 1.582,39
	XXX	€ 230,00	€ 25,30
	XXX	€ 573,90	€ 63,13
	XXX	€ 4.000,00	€ 440,00
	XXX	€ 23.360,85	€ 2.569,69
	XXX	€ 13.364,22	€ 1.470,06
	XXX	€ 1.433,42	€ 157,68
	XXX	€ 2.030,28	€ 223,33
	XXX	€ 1.000,00	€ 110,00
	XXX	€ 300,00	€ 33,00
	XXX	€ 6.500,00	€ 715,00
	XXX	€ 1.300,00	€ 143,00
	XXX	€ 1.517,22	€ 166,89
	XXX	€ 702,00	€ 77,22
	XXX	€ 70,00	€ 7,70
	XXX	€ 1.595,90	€ 175,55
XXX	€ 1.100,00	€ 121,00	
		€	€
		2.218.546,10	1.004.261,44

Con osservanza.

avv. Alessandro Oneto

avv. Marco Carollo