

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*G.E. DOTT. FEDERICO PANI**PROCEDURA ESECUTIVA N. 125/2022 R.G.E.***AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****QUARTO ESPERIMENTO**

L'Avv. Lucia Tortoreti (C.F. TRTLCU84E69A390B), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Curtatone n. 14/2 (Email: luciatortoreti@gmail.com - PEC: avvluciatortoreti@pec.it; cell. 333 8518085), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per la vendita dei beni pignorati e per le attività tutte connesse dal Tribunale di Arezzo, con ordinanza comunicata in data 20.06.2024, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA CHE

presso la "Sala Aste" (aula 0.07) del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza G. Falcone e P. Borsellino n. 1, e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, curato dal gestore della vendita "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." – **il giorno 9 ottobre 2025 alle ore 10:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sopra indicata, alle "condizioni di vendita" previste nel presente avviso.

LOTTO UNICO**DESCRIZIONE****Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sul seguente bene:**

Opificio industriale, composto di tre unità immobiliari individuate da distinti subalterni, oltre a parti comuni individuate dai beni comuni non censibili BCNC, ubicato al centro della zona artigianale/industriale in Località Dagnano, in prossimità del centro urbano di Pieve Santo Stefano (AR), raggiungibile dalla Strada Provinciale 77 ed a pochi chilometri dallo svincolo della Strada Statale 3bis.

Il lotto in cui insiste il bene è posto in una zona leggermente collinare, ha forma irregolare ed è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante con accesso dalla strada interna di lottizzazione, confinante con altri lotti e con l'area esterna comunale destinata a parcheggio.

Il lotto è completamente recintato con muri di retta in c.a. di varia altezza, realizzati in modo da contenere le scarpate e con sovrastante rete o ringhiera nei diversi tratti. Nella sola parte anteriore del piazzale, in corrispondenza della zona di arrivo dal parcheggio esterno, si accede al lotto tramite un cancello carrabile ed uno pedonale.

L'area non coperta dalla costruzione in parte è stata lasciata a verde privato come previsto da progetto e la zona del piazzale è utilizzata in parte come viabilità interna, in parte come aree di deposito con tettoie per macchinari e parte come resede, tutto opportunamente sistemato per la regimazione delle acque pluviali e di infiltrazione.

L'opificio ha pianta rettangolare e dimensioni esterne complessive di mt. 50,73 x 30,73 per una superficie coperta di mq. 1558,93 ed un volume fuori terra di mc. 10.078,65.

L'edificio si sviluppa con una parte (corpo frontale nella zona sud-est) su due piani che comprende la zona di ingresso-attesa, uffici, archivio e servizio igienico con antibagno a piano terra, mentre sono previsti refettorio, abitazione del custode e magazzino ai piani superiori su livelli sfalsati tra di loro, che attualmente sono ancora allo stato grezzo; l'altezza totale interna è di ml.7,50. La restante parte dell'edificio, ad un solo piano, è quella dedicata propriamente alle lavorazioni e comprende oltre alle diverse zone di produzione anche spogliatoi, servizi igienici, ripostiglio e zona relax. Tutte le zone sono comunicanti tra di loro.

Fanno parte della consistenza anche tre locali accessori, posti nel resede ed adibiti a cabina elettrica privata, cabina Enel ed un volume tecnico costituito da un locale compressore, locale autoclave ed un altro piccolo vano.

Gli Uffici P.T. e Locali P. 1°

La zona destinata ad uffici è posta nella parte frontale e si sviluppa al piano terra, occupa una superficie totale di circa 87,00 mq con altezza interna alla controsoffittatura pari a ml 3.00, ad essa si accede direttamente dal piazzale sul fronte principale, lungo il lato Sud – Est. L'area è formata da un ingresso-attesa, due ambienti adibiti ad ufficio, ed un locale archivio; in prossimità della zona di ingresso si trova il servizio igienico con antibagno. Le pareti interne sono intonacate e rifinite con tinteggiatura. Infissi esterni sono in alluminio verniciato. I pavimenti e i rivestimenti, ove presenti, sono in gres porcellanato.

Mediante scala interna, posta nell'ingresso principale, si raggiunge il piano ammezzato che comprende un vano di mq. 28,50 destinato a refettorio ed un unico grande ambiente ancora allo stato grezzo e senza divisori interni, della superficie di circa mq.116 che era originariamente destinato ad abitazione del custode.

Altezza interna 3,50 m.

Salendo altri 4 gradini si raggiunge un altro ampio locale sempre allo stato grezzo, di mq.323 con altezza interna di m 2,75.

Zona Lavorazione

È composta da due larghe campate con 9 locali distinti e separati, anche se tutti comunicanti tra loro, destinati alle diverse fasi di lavorazione, serviti da 5 accessi carrabili con porte in ferro scorrevoli.

I primi 4 locali hanno altezza interna di m 4,50 (poiché sono ubicati nella zona a due livelli) mentre gli altri locali di lavorazione hanno altezza interna di m 6,00.

All'intero sono disposti n.2 blocchi servizi dotati di spogliatoi, w.c. e un ripostiglio, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

La superficie complessiva è di circa mq. 1457.

Nei lati posteriore e laterale destro del capannone sono state poste in opera, come previsto da progetto, due tettoie a sbalzo in acciaio di tipo prefabbricate in corrispondenza delle porte di accesso, al fine di garantire una adeguata protezione durante le manovre di carico e scarico dei materiali ed a protezione dei macchinari.

Per il dettaglio si rinvia alla perizia in atti.

- DATI CATASTALI

Quanto descritto è catastalmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano (AR), Località Dagnano, come segue:

- **Opificio Industriale:** Catasto fabbricati Comune di Pieve Santo Stefano (G653), **Foglio 121, Particella 243, Subalterno 3**, Catg. D/1, Rendita €. 11.629,28, Via Dagnano n. 5, Piano T;
- Catasto fabbricati Comune di Pieve Santo Stefano (G653), **Foglio 121, Particella 243, Subalterno 4**, Catg. F/4 (*in corso di definizione*), Via Dagnano n. snc, Piano 1;
- Catasto fabbricati Comune di Pieve Santo Stefano (G653), **Foglio 121, Particella 243, Subalterno 5**, Catg. F/4 (*in corso di definizione*), Via Dagnano n. snc, Piano 1;
- sono compresi i **diritti di comproprietà indivisi** nei beni classificati come **B.C.N.C.** e precisamente:

Foglio 121, Particella 243, Subalterni 1 e 2, che costituiscono il resede pertinenziale e la scala di accesso al piano primo.

- **PREZZO BASE DI VENDITA:** Euro 494.080,00 (quattrocentonovantaquattromilaottanta/00)

- **OFFERTA MINIMA** (75% del prezzo base):

Euro 370.560,00 (trecentosettantamilacinquecentosessanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00.

- CUSTODE:

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111-0577 318101 - 0575 382000 - fax 0577 318120). Sarà possibile visionare gli immobili previo accordo con il custode medesimo. Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del P.V.P. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

- SITUAZIONE URBANISTICA – TITOLI AUTORIZZATIVI:

Il fabbricato ricade in una zona classificata dal Regolamento Urbanistico come Area produttiva di completamento a carattere industriale ed è essenzialmente disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione afferenti allo strumento urbanistico citato. L'ubicazione, la tipologia del fabbricato e delle unità immobiliari che lo compongono e la loro destinazione d'uso risultano

compatibili con la destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, sia alla data di redazione della perizia che alla data di realizzazione.

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli di natura storico-artistica, né sono ubicati in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L.1497/1939, né ad atti di asservimento urbanistici. L'area su cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo idrogeologico e pertanto, in sede di realizzazione del fabbricato è stato richiesto e rilasciato il parere da parte del corpo forestale dello Stato. Sui beni non sussistono altri vincoli di alcuna natura, né pesi o limitazioni d'uso, convenzioni matrimoniali, né altro tipo di provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.

- TITOLI ABILITATIVI:

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico – edilizia del Comune di Pieve Santo Stefano si è potuto riscontrare che la realizzazione degli immobili in oggetto è stata autorizzata con i *seguenti titoli abilitativi:*

- **Concessione Edilizia n. 40 del 25/09/2000 Pratica 38/2000** per la costruzione del capannone artigianale/industriale di tipo prefabbricato con Variante Finale Prot.1820 del 14/03/2003 comprensiva della Cabina Elettrica Privata.
- **Concessione Edilizia n. 20 del 11/06/2000** per la costruzione della Cabina Enel.
- **D.I.A. Prot. 4339 del 05/06/2001 Pratica 84/2001** Realizzazione di manufatto per locali tecnici a servizio del fabbricato principale.
- **Autorizzazione n.11 del 25/06/2001 Pratica 0001/2001** Realizzazione di pozzo.
- **D.I.A. Prot. 7449 del 08/10/2004 Pratica 140/2004** per Realizzazione di recinzione.
- **C.I.L.A. Prot. 9001 Pratica 141/2017 del 25/10/2017** Presentata per modifiche distributive interne.
- **Attestazione di Agibilità (parziale del PT) del 14/04/2003 Prot. 2610.**

- VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

In relazione a quanto accertato in sede di sopralluogo si riscontra conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli edilizi abilitativi sopra elencati.

- VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE:

La verifica è stata effettuata confrontando lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, con la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio e con le planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio.

Si può constatare che la rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti NON corrisponde con lo stato dei luoghi accertato. Si riscontrano lievi *differmità* nella distribuzione interna rispetto alla situazione di fatto, poiché con la C.I.L.A. PROT. 9001 Pratica 2017/141 del 25/10/2017 sono state eseguite delle modifiche distributive ma non si è poi provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

In merito alle *differmità* riscontrate, si precisa che mentre le variazioni distributive non incidono nella consistenza dell'unità immobiliare e pertanto nella rendita della stessa, lo spostamento del refettorio, previsto con la CILA del 2017, dal piano terra al piano primo può incidere nella consistenza delle unità immobiliari e quindi nella rendita.

Trattandosi comunque di unità immobiliari da ultimare che pertanto necessitano anche di istanze di completamento, sotto il profilo edilizio-urbanistico, il perito, non ha redatto gli aggiornamenti catastali del caso, ritenendo auspicabile rimandare la esatta definizione del catasto al momento del completamento delle opere.

Per avere, la esatta corrispondenza con lo stato di fatto occorrerà, in seguito, **aggiornare la posizione catastale: procedura DOCFA per elaborazione e presentazione di nuove planimetrie conformi allo stato dei luoghi con frazionamento e fusione di unità immobiliari.**

L'importo degli oneri e compensi professionali necessari sono di seguito indicati in via presuntiva:

- Diritti d'ufficio €. 200,00
- Compensi professionali (rilievi, restituzione grafica, Docfa) €. 1.000,00

Totale: € 1.200,00

- IMPIANTI:

Di seguito si illustrano le caratteristiche degli impianti con le informazioni che il CTU ha potuto reperire in fase di sopralluogo ed attraverso le pratiche depositate in Comune.

Impianti esistenti

- Impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas;
- Impianto Elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di aspirazione dell'area nei diversi ambienti;
- Impianto fognario.

Tutti gli impianti esistenti sono funzionanti ma risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, quindi conformi alla normativa vigente alla data di esecuzione, necessiteranno pertanto di una revisione ed adeguamento.

Gli impianti, se pur funzionanti, risultano essere quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e si ritiene che non siano stati rinnovati né revisionati nel corso degli anni, pertanto conformi alla Normativa vigente alla data della loro realizzazione.

L'edificio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dal tecnico Geom. Bianchi Davide in data 16/11/2015 Codice identificativo 014/2015.

- STATO DI MANUTENZIONE E/O DI CONSERVAZIONE:

Il bene complessivamente considerato si presenta in un ordinario stato di conservazione con la presenza sia all'interno che all'esterno di infiltrazioni e tracce di umidità che hanno determinato il distaccamento di porzioni di intonaco in distinti ambiti dell'opificio. Necessita di interventi di manutenzione.

- Non si evidenziano particolari danni alle strutture né alle tamponature, né lesioni che possano pregiudicare la sicurezza statica dell'edificio.
- Il degrado è prevalentemente limitato alle opere di finitura interne ed esterne;
- Tutte le condizioni di degrado riscontrate sono comunemente legate all'uso negli anni dell'immobile ad al normale processo di degrado delle facciate legato nel corso degli anni anche all'azione degli agenti atmosferici.

- TITOLI DI PROVENIENZA: Lotto Unico:

• Atto del 20/05/2000 Pubblico Ufficiale Segretario Comunale Dott. Pier Luigi Finocchi, sede di Pieve Santo Stefano, registrato a San Sepolcro il 31/05/2000 Serie 1/V n.356 Rep.n.1581 trascrizione 6672.1/2000 Reparto PI di Arezzo in atti dal 19/06/2000.

• Atto di compravendita Notaio Gambacorta Carmelo del 15/02/2001 Rep.n.63649 Racc.7709 registrato a Sansepolcro il 01/03/2001 al n.160 Trascritto ad Arezzo il 14/03/2001 al n.4293 Gen. e n.3028 Part.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Gli immobili oggetto del procedimento (di cui due sono attualmente ancora in corso di definizione ed inutilizzati) risultano facenti parte di un unico fabbricato ma non costituiscono un condominio, né tanto meno esiste un regolamento condominiale e relative pendenze. Esistono subalterni indivisi classificati come B.C.N.C. alle diverse unità immobiliari. Per tali parti esiste l'obbligo di manutenzione, riparazioni ecc., da attuarsi ai sensi di legge. Non esistono altri vincoli di natura condominiale.

Sui beni oggetto di pignoramento non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici.

- STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli immobili risultano liberi alla consegna.

- C/C della procedura:

IBAN IT72E0885114101000000359681 – Delegato Avv. Lucia Tortoreti (da utilizzare per eventuale versamento della cauzione mediante bonifico)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei

genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella ordinanza e quindi nel presente avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **“Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 125/2022 Lotto Unico”** per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi antecedenti, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore, dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;

f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: Esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a **“Tribunale**

OFFERTA TELEMATICA**1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. **In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.**

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese

da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi antecedenti, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e la dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con l'esplicita manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" presso la **Banca "Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C." (in forma breve Banca TEMA) IBAN: IT72E0885114101000000359681** con causale "**RGE n. 125/2022 Tribunale di Arezzo Lotto Unico cauzione**"; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

DISPOSIZIONI COMUNI

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;**

2. DISPENSA DALLE CERTIFICAZIONI DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA.

L'offerta dovrà in ogni caso contenere dichiarazione di esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato, mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

- prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;
- prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
- prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
- prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che "il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

4. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

5. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

6. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

7. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI

ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva presso **Banca “Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C.” (in forma breve Banca TEMA) IBAN: IT72E0885114101000000359681** con causale **“RGE n. 125/2022 Tribunale di Arezzo Lotto Unico saldo prezzo”** entro il termine indicato nell’offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. **qualora l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l’aggiudicatario dovrà versare direttamente all’Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall’art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L’eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l’aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l’originale della quietanza rilasciata dall’istituto di credito;

3. **qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall’istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell’ipotesi di cui al punto precedente. L’aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l’atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell’atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall’art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell’esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall’art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca di cui all’allegata nota”*.

In caso di revoca dell’aggiudicazione, e sempre che l’Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all’Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l’aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all’acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive

modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 (disciplina in tema di prevenzione del fenomeno del riciclaggio).

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

8. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE. Della vendita è data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La Pubblicità di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c. sarà curata dalle società Astalegale.net S.p.A., Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Zucchetti Software Giuridico s.r.l.. La pubblicità di cui all'art. 490 comma 3 c.p.c. sarà curata dall'Istituto Vendite Giudiziarie per i tribunali di Arezzo e Siena.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

g) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo, 18.06.2025

Il Professionista delegato
Avv. Lucia Tortoreti