TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 99/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott. Marco Zinna

Professionista delegato: rag. Stefano Stefanelli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il rag. Stefano Stefanelli (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 14.09.2026), a norma dell'art. 591-bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 99/2025 R.E. promossa [redacted],

Avvisa che

presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno, via Verdi n. 18 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it, il giorno 20.01.2027 alle ore 16:00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito si riporta la descrizione degli immobili contenuta nella perizia dell'Ing. Manetti Francesco, cui si rimanda per maggiore dettaglio e che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via dell'Argine, numero civico indicato dal custode negli atti: 63/A.

Appartamento di civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano terra lato nord ovest dello stesso, con ingresso esterno dal resede privato, composto da ingresso - pranzo - cottura, disimpegno notte, bagno e camera, con annessi quali pertinenze esclusive due resedi immediatamente vicino all'immobile. Ai resedi si accede mediante stradina a comune con altra unità immobiliare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1), Codice fiscale: [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento con resede esclusivo confina a nord con sub 3 bcnc strada a comune dei sub 13 e 18; a ovest con il sub 18 proprietà [redacted]; a sud con il sub 12 proprietà [redacted]; a est con il sub 11 proprietà [redacted]. Il terreno confina a nord con la part. 325 proprietà [redacted], a ovest con il sub 18 proprietà [redacted], a sud con il sub 3 bcnc comune ai sub 13 e 18, a est con il sub 11 proprietà [redacted].

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,40 mq	49,20 mq	1	49,20 mq	2,72 m	T
Cortile	32,60 mq	32,60 mq	0,1	3,26 mq	0,00 m	T
Cortile	83,20 mq	83,20 mq	0,1	8,32 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale: 60,78 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 60,78 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi - Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.
	5	412	13	

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A2	2	3 vani		364,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio, alcuni punti delle pareti interne mostrano segni di umidità; esternamente gli intonaci presentano alcuni punti ammalorati e piccole parti di zoccolini esterni mancanti.

PARTI COMUNI

IL sub 2 costituisce bene comune non censibile ai sub 7, 10, 11, 13, 14, 15, 18, mentre il sub 3 costituisce bene comune non censibile ai sub 13 e 18, e sono strade di penetrazione per l'accesso alle unità immobiliari. Non è stato possibile verificare se sia o meno presente condominio e di conseguenza amministratore; l'occupante in merito riferisce che non esiste. In ogni caso non vi sono utenze condominiali, gli accessi sono tutti indipendenti e il condominio riguarda le parti a comune, come tetto, facciate e beni comuni non censibili.

PRECISAZIONI DAL TITOLO DI ACQUISTO

Il titolo di acquisto del 29/11/2006, notaio Vittorio Di Lella, repertorio 3978, raccolta 1621, descrive l'accesso all'appartamento dalla via dell'Argine tramite una piccola striscia di terreno identificata come porzione ovest della particella 413 e, per un piccolo tratto, dalla particella 325, in virtù della servitù di passo con ogni mezzo costituita con atto del notaio Siciliani del 07/11/2006, repertorio 613980; descrive inoltre il transito sulle strade interne censite ai subalterni 2 e 3 della particella 412. Il medesimo titolo, all'articolo 7, richiama servitù di passo e di attingimento costituite con il titolo di provenienza. Si rinvia agli atti richiamati per l'esatto contenuto, tracciato ed estensione delle servitù.

Quanto alle parti comuni, il titolo precisa che l'intercapedine tra l'ultimo solaio e la copertura non rientra tra le parti comuni del fabbricato, ma costituisce pertinenza esclusiva degli appartamenti ad essa immediatamente sottostanti. Le risultanze del titolo non equivalgono ad attribuzione di un diritto esclusivo su tale intercapedine all'appartamento al piano terra oggetto della vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si cui fa parte di bene oggetto della presente perizia è costituito da un unico corpo di fabbrica posto su due piani fuori terra ed è suddiviso in 8 appartamenti di varie metrature e da un terratetto centrale. Si accede mediante la via dell'Argine alla corte di proprietà comune. L'unità immobiliare è corredata due resedi esclusivo e si accede alla singola unità a piano terreno dal resede proprio; le unità al piano primo sono raggiungibili mediante resede e scala esterna esclusiva. Al piano terra e primo le unità residenziali sono 4 appartamenti per ciascun piano e centralmente terratetto su due piani. La struttura è realizzata in muratura in laterizio Poroton semipieno, i solai sono in laterizio armati, la copertura a capanna con manto in tegole portoghesi, le scale interne ed esterne sono in c.a. L'impianto termico è singolo a gas con caldaia a produzione di acs, termostato, radiatori in alluminio e tubazioni in rame. È presente canna fumaria per ogni unità abitativa. Gli infissi esterni e persiane sono in legno e vetro camera. Le porte esterne ed interne sono in legno. Nelle abitazioni i pavimenti sono in mattonelle monocottura, in ceramica i pavimenti e i rivestimenti dei bagni. È presente impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico e televisivo. Scale, soglie e davanzali sono rivestite in marmo. I muri sono rifiniti a intonaco e tinteggiati. E' stata verificata la presenza dei contatori, elettrico, gas e acqua, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti. L'impianto fognaria consta di fossa imhoff che raccoglie che raccoglie i reflui solidi che devono essere periodicamente aspirati, con collegamento dei reflui liquidi a pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da una famiglia con figli minori, secondo quanto rilevato nella perizia.

Risulta un contratto di locazione n. 2787 serie 3T, stipulato il 05/06/2020 e registrato il 04/08/2020, con durata originariamente indicata dal 05/06/2020 al 04/06/2024 e canone annuo di euro 4.200,00, pari a euro 350,00 mensili.

Successivamente alla perizia, il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 22/08/2026, a scioglimento della riserva relativa all'udienza del 13/05/2026, ha dato atto della posizione del creditore procedente secondo cui la clausola contrattuale di cessazione alla prima scadenza deve ritenersi nulla e sostituita dalla disciplina legale, con conseguente rinnovo del contratto per ulteriori quattro anni e opponibilità all'esecuzione. Nel medesimo provvedimento è riportata la posizione del creditore secondo cui il custode dovrà incamerare i relativi canoni. La rinnovazione quadriennale così richiamata riguarda il periodo dal 05/06/2024 al 04/06/2028; il contratto esplica pertanto i propri effetti sino al 04/06/2028 secondo la ricostruzione riportata nel provvedimento. Il GE ha quindi disposto la vendita del compendio come da separata ordinanza di delega.

Il bene viene posto in vendita con titolo di occupazione opponibile, con scadenza del periodo di rinnovazione al 04/06/2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo: Dal 14/09/1965 al 25/05/2006

Proprietà: [redacted], nato a [redacted], proprietario di 1/1 piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Martini Galeazzo	14/09/1965	79349	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pontedera	20/09/1965	1648	

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo: Dal 25/05/2006 al 29/11/2006

Proprietà: [redacted]

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Siciliani Paolo	25/05/2006	610160	26423

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	23/06/2006	14237	8686

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo: Dal 29/11/2006

Proprietà: [redacted]

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Di Lella Vittorio	29/11/2006	3978	1621

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	07/12/2006	27762	16776

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario, Iscritto a Pisa il 07/12/2006, Reg. gen. 27763 - Reg. part. 6077, Importo: € 120.000,00, A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno, Contro [redacted], Capitale: € 60.000,00, Rogante: Di Lella Vittorio, Data: 29/11/2006, N° repertorio: 3979, N° raccolta: 1622, rinnovata con iscrizione del 27/10/2026 Reg.part. 4034
- Ipoteca derivante da Addebito esecutivo, Iscritto a Pisa il 30/04/2025, Reg. gen. 8805 - Reg. part. 1535, Importo: € 52.155,30, A favore di Agenzia delle Entrate – riscossione, Contro [redacted], Capitale: € 26.077,65, Rogante: Agenzia delle Entrate – riscossione, Data: 29/04/2025, N° repertorio: 6350, N° raccolta: 2825

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento, Trascritto a Pisa il 12/06/2025, Reg. gen. 12039 - Reg. part. 8503, A favore di [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera, il fabbricato di cui fa parte il bene è situato all'interno dell'UTOE La Bianca, nel Sottosistema B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile. La costruzione del fabbricato è avvenuta in forza di Permesso di costruire n. 39/2005 rilasciato il 18/04/2005 pratica edilizia n. 140/2004 per la realizzazione di fabbricato residenziale costituito da 9 u.i. e realizzazione di recinzione. La pratica è inizialmente intestata all'originario proprietario della presella di terreno. In seguito agli atti di acquisto, in data 21/03/2007 la pratica viene volturata alla società esecutrice e ai proprietari delle unità immobiliari.

Il progetto strutturale viene depositato il 19/04/2005 prot. 43737 prativa n. 798/05, con successiva integrazione del 01/06/2005 prot. 66603. La fine lavori strutturali viene depositata il 17/04/2007 al prot. 106790. L'inizio dei lavori avviene in data 08/02/2006 come da comunicazione del 04/02/2006. In data 21/05/2007 viene presentata variante per modifiche interne e di prospetto, restando invariati i parametri urbanistici. La perizia riferisce l'ultimazione dei lavori alla data 08/05/2007, richiamando la comunicazione del 21/05/2007 prot. 0032537. Nell'attestazione di abitabilità/agibilità presentata con prot. 0022844 del 22/06/2016 è invece riportata, nelle pagine 1 e 2, la data 09/05/2007. L'allacciamento allo scarico è stato richiesto in data 11/05/2007. L'attestazione di abitabilità è presentata con prot. 0022844 del 22/06/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Secondo la perizia, non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un esame preliminare delle pratiche emergono lievi differenze prospettiche tra la variante finale del progetto architettonico e il progetto strutturale depositato. Tali differenze riguardano la larghezza di alcune aperture esterne, che nella variante finale risultano di larghezza ridotta, differenze che avrebbero dovuto essere segnalate in relazione di fine lavori strutturali, anche se essendo a favore di sicurezza non incidono sul comportamento strutturale. Lo stato dei luoghi è conforme alla pratica edilizia, con differenze nelle misure che non eccedono le tolleranze.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non è stato possibile verificare se sia o meno presente condominio e di conseguenza amministratore; l'occupante in merito riferisce che non esiste. In ogni caso non vi sono utenze condominiali, gli accessi sono tutti indipendenti e il condominio riguarda le parti a comune, come tetto, facciate e beni comuni non censibili. Non è stato di conseguenza verificare se vi siano o meno pendenze da parte dell'esecutato nei confronti del condominio.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

prezzo base di euro 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento/00);

offerta minima euro 39.600,00 (trentanovemilaseicento/00);

cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00 (mille/00).

B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e dall'ordinanza di delega.

Le offerte di acquisto, in bollo, potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica. Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno 19/01/2027 all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti sopra indicati.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015. Per l'alternativa trasmissione tramite casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, prevista dagli artt. 12, comma 4, e 13 del medesimo decreto, si applicano le condizioni di operatività espressamente indicate nell'ordinanza di delega.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati secondo le regole tecniche, le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo del professionista delegato stefano.stefanelli@pec.odcecpisa.it. Nei casi di mancato funzionamento non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore PEC del mittente; il gestore della vendita permette la partecipazione all'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta, secondo l'art. 15 D.M. n. 32/2015 e l'ordinanza di delega.

Per facilitare l'accesso alla vendita telematica, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. quale gestore della vendita telematica tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche presso il Tribunale di Pisa, al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index - Tel 050513511.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salve le forme di rappresentanza e l'offerta per persona da nominare ammesse dalla legge e dall'ordinanza di delega).

Se l'offerente è una società e/o una persona giuridica, l'offerta dovrà contenere l'indicazione della ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC al quale si elegge il domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del suo legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Dovrà inoltre essere allegata una visura camerale aggiornata, da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente, unitamente a valida documentazione che comprovi i poteri o la legittimazione (certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta, secondo quanto prescritto dall'ordinanza di delega.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, si applicano le prescrizioni dell'ordinanza di delega sulla sottoscrizione da parte del tutore o dell'amministratore di sostegno e sulla preventiva autorizzazione. L'eventuale trasmissione tramite PEC per la vendita telematica resta soggetta alle condizioni di operatività indicate nell'ordinanza.

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

L'offerta dovrà inoltre indicare:

a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

c) il numero o altro dato identificativo del lotto;

d) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

f) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

g) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione. È possibile indicare un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione per l'individuazione della migliore offerta. Il termine non è soggetto a sospensione feriale;

h) 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. È possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata per l'individuazione della migliore offerta;

i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento, segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

k) 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;

l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene per il quale viene formulata l'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione;

c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;

f) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto, 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. Negli altri casi di protezione si allegano i provvedimenti e i documenti pertinenti alla rappresentanza e all'autorizzazione, secondo l'ordinanza di delega;

g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento, ad esempio certificato del registro delle imprese o visura camerale aggiornata, da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

h) se l'offerta è presentata da più persone, anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni, copia 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;

i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno, come prescritto dall'ordinanza di delega;

j) la dichiarazione sostitutiva di comunicazione antimafia per assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. n. 159/2011, per i soggetti individuati dalla relativa disciplina, richiesta dall'ordinanza di delega.

Qualora l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'iban **IT 72 H 06230 71160 0000 57978957**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 99/2025 R.G.E., lotto unico versamento cauzione",** dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

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 miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 20/01/2027 alle ore 16:00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno, via Verdi n. 18, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche tramite il portale www.astetelematiche.it.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica 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 professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvederà a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. Verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e la presenza della cauzione secondo le modalità e la tempistica prescritte, procederà all'abilitazione dei

partecipanti, dichiarando ammissibili le offerte regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi all'ordinanza di delega e alla legge.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; il gestore provvederà a sostituirli con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurare l'anonimato.

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.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Modalità della vendita telematica

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 25/01/2027.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti - *c.d. extra-time* -** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo immediatamente successivo al termine della gara (escluso il sabato), secondo le modalità di aggiudicazione previste nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

All'esito della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

Modalità di aggiudicazione

a) qualora sia presentata una sola offerta valida **per un prezzo pari o superiore al prezzo base**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta valida **per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

   In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

   - all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

   - se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista Delegato la dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo, per le finalità antiriciclaggio di cui al D.lgs. n. 231/2007, secondo le prescrizioni dell'ordinanza di delega e della normativa applicabile.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, IBAN IT 72 H 06230 71160 0000 57978957, con indicazione del numero della procedura EI 99/2025 R.G.E.; ai fini della verifica della

tempestività del versamento, secondo l'ordinanza di delega, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

b) in alternativa, consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n. 99/2025 R.G.E.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al Delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare, a titolo forfettario per gli oneri e le spese a suo carico, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione del Professionista Delegato. L'importo complessivo delle spese verrà stabilito dal Delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, e dovrà essere versato entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento sarà redatto un prospetto riepilogativo delle spese e sarà restituito quanto eventualmente versato in eccedenza.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.: il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita. All'esito di questa, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, secondo la legge e l'ordinanza di delega.

CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 del D.lgs. n. 385/1993, il Professionista Delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo di cui al punto 5.7.1 dell'ordinanza di delega, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

Il Delegato provvederà alle verifiche prescritte dall'ordinanza sulla natura fondiaria del credito, sull'eventuale ammissione allo stato passivo e sulla somma spettante nei limiti dell'art. 2855 c.c.

L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo alla procedura, presso il Professionista Delegato, con le modalità sopra indicate.

L'eventuale successivo versamento al creditore fondiario o al cessionario del credito sarà effettuato dal Professionista Delegato a valere sul conto della procedura, secondo il paragrafo 6 dell'ordinanza di delega: nella misura dell'80% del prezzo, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura. Restano ferme le verifiche e le limitazioni previste dalla medesima ordinanza.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. Tale circostanza dovrà essere indicata nella domanda di partecipazione, come prescritto dall'ordinanza di delega.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione

del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Entro tale termine le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione che il pagamento del prezzo, o di parte di esso, è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura. Il decreto darà atto del consenso delle parti all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado e del divieto per il Conservatore di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca, secondo l'art. 585 c.p.c. e l'ordinanza di delega.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo PEC all'indirizzo stefano.stefanelli@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

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 D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, 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 quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ricorrendone i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega. Tale previsione non costituisce garanzia della sanabilità di eventuali difformità.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri cancellabili con il decreto di trasferimento, che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali; per tali formalità la cancellazione potrà essere disposta, ricorrendone i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà rivolgersi a propria cura e spese.

Il bene viene posto in vendita occupato in forza di contratto di locazione opponibile, con scadenza del periodo di rinnovazione al 04/06/2028, come indicato nel paragrafo Stato di occupazione. La previsione dell'ordinanza di delega sulla liberazione a cura del custode in caso di occupazione del debitore o di terzi senza titolo non comporta liberazione dell'immobile in deroga alla locazione opponibile. Restano ferme le eventuali successive vicende modificative o estintive del rapporto da riscontrare prima dell'emissione dell'avviso.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto e le spese di trasferimento, comprese registrazione, trascrizione e voltura, nonché la quota di compenso del

Professionista Delegato e i relativi oneri accessori posti a suo carico dalla normativa applicabile e dalla liquidazione giudiziale, secondo l'ordinanza di delega.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito www.astegiudiziarie.it.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale.

Secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega, nei casi e alle condizioni consentiti dalla legge il versamento del prezzo può avvenire mediante rateazione. L'eventuale immissione provvisoria nel possesso è subordinata all'autorizzazione del GE e alla prestazione di fideiussione o altra garanzia autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banca, società assicuratrice o intermediario finanziario a favore della procedura, a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza. Tali previsioni non costituiscono autorizzazione alla rateazione per questo esperimento né al rilascio anticipato dell'immobile in deroga al titolo locativo opponibile.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

Gli interessati a presentare offerta hanno diritto di esaminare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page, ricercando la vendita mediante l'indicazione del Tribunale di Pisa, del numero e dell'anno della procedura 99/2025 e compilando i campi richiesti, oppure prendendo contatto con il custode.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Pisa, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email ivgpisa@astagiudiziaria.com, PEC ivgpisa@pec.it, siti internet www.ivgpisa.com e www.pisa.astagiudiziaria.com.

La richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Qualora il diritto di visita non risulti garantito, gli interessati potranno farne esplicita richiesta al GE, secondo l'ordinanza di delega.

Consultazione della documentazione

La documentazione destinata alla pubblicità, epurata dei dati personali secondo l'ordinanza di delega e la legge, sarà consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato in Santa Croce sull'Arno, via Verdi n. 18, previo appuntamento da concordare all'indirizzo PEC stefano.stefanelli@pec.odcecpisa.it.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal Delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al Delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta, se contattato presso

i propri recapiti e tramite il servizio di prenotazione disponibile all'indirizzo https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index, tel. 050513511.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita e copia dell'ordinanza di delega saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 65 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

In fase di inserimento saranno indicati il gestore della vendita telematica individuato dal GE e i siti di pubblicità www.astegiudiziarie.it e www.venditegiudiziarieitalia.it, ai quali saranno propagate le informazioni relative all'inserzione secondo quanto previsto dall'ordinanza.

Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con contemporanea pubblicità sul sito del Tribunale www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano “Il Tirreno”, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti www.casa.it e www.idealista.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con le indicazioni e i collegamenti prescritti dall'ordinanza di delega.

La documentazione destinata alla pubblicità sarà preventivamente epurata dalle generalità del debitore e dai dati personali dei terzi non previsti dalla legge e comunque eccedenti e non pertinenti rispetto alle operazioni di vendita, secondo l'ordinanza di delega.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Santa Croce sull'Arno, 02 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Stefano Stefanelli