

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

Sesto bis esperimento di vendita

L'Avv. Elena Turchi (su delega del GE del 23/06/2021) a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n° **06/20** promossa da Intesa San Paolo spa contro:

avvisa

che ha disposto la vendita senza incanto con modalità sincrona mista di quanto appresso descritto in **un lotto unico** alle condizioni, al prezzo base e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modifiche e integrazioni.

Che le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo, o, in alternativa, con modalità telematiche ex artt 12 e 13 D.M. 32/15.

che coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi alla sottoscritta Avv. Elena Turchi nella sua qualità di Professionista Delegato alla vendita il giorno **05/12/2024 h.16.00** presso lo studio Legale TFT, Piazza della Concordia, 11, Pontedera

che, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le modalità sotto riportate;

offerta in modalità analogica-cartacea

1) le offerte di acquisto con modalità analogica – cartacea dovranno essere presentate entro le **13.00** del giorno **04/12/2024** presso lo studio legale TFT in Pontedera Piazza della Concordia, 11.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla prima busta, esterna, sigillata, dovranno essere indicate, tassativamente, le sole **generalità** di chi presenta l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente- il **nome del professionista** delegato e la **data della vendita**.

Sulla seconda busta, interna, sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato il **numero della procedura** e il **numero del lotto** per cui viene fatta l'offerta.

2) L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà contenere a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante legale 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. b) i dati identificativi del bene per i quali l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà

essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (l'eventuale indicazione di un termine inferiore ai novanta giorni, verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della miglior offerta); e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- 3) Nella medesima busta chiusa contenente l'offerta, in allegato alla stessa, dovranno essere inseriti la fotocopia fronte – retro del documento di identità dell'offerente e, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a **Procedura esecutiva Immobiliare 06/20 c/o Avv. Turchi Elena**, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice, per l'individuazione della miglior offerta).

Offerta in modalità telematica

- 1) Le offerte in via telematica devono essere depositate personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma, in quest'ultimo caso, solo per persona da nominare a norma dell'art 579 c.p.c. ultimo comma, tramite il modulo web “offerta telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le h.13.00 del giorno 04/12/2024**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- 2) 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.
- 3) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 del DM n° 32/15. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art 13 del D.M. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15);

4) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **Procedura esecutiva Immobiliare 06/20 c/o Avv. Turchi Elena Studio Legale TFT, IBAN: IT 45G 05232 71131 000000023124** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;

5) Il bonifico dovrà riportare la seguente causale: **Proc. Esecutiva n° 06/2020 R.G.E., Lotto unico, versamento cauzione**, dovrà inoltre essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, 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 tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico (si suggerisce almeno 5 gg di anticipo).

6) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata al messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7) In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara con plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8) L'offerta dovrà contenere: a) 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); 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 del D.M. 32 del 26.02.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei

beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) l'indicazione del referente della procedura quale delegato alle operazioni di vendita; f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; g) il prezzo offerto che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base; h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della miglior offerta); i) l'importo offerto 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 dal delegato o dal giudice per l'individuazione della miglior offerta); j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l) 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; m) l'eventuale recapito di telefonia mobile dove ricevere le comunicazioni previste.

9) Ai sensi dell'art 571 c.p.c. l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art 579 ultimo comma c.p.c.)

10) All'offerta dovranno essere allegati: a) copia documento d'identità e copia codice fiscale del soggetto offerente; b) documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione (la copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art 2, comma settimo del D.M. 227/2015); d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); e) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un

amministrato di sostegno, copia del documento di 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; g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri (per esempio, certificato del Registro delle Imprese), ovvero la Procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; h) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli 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*.

11) Al fine di facilitare l'accesso degli utenti alla modalità di vendita telematica, vi è la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie i cui uffici si trovano presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pisa.

Modalità di svolgimento della vendita:

- Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Professionista Delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

– il giorno della vendita il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel Portale Giustizia Vendita Telematica, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel suddetto Portale i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

– in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci;

– il delegato riporta nel Portale Vendite Pubbliche i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;

– se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo chiedendo l'assegnazione dell'immobile;

– in caso di aggiudicazione, l'offerente versi il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli oneri spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle

formalità accessorie e delle relative spese, somma che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ex art 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

– immediatamente dopo la gara gli assegni circolari saranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

– Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto 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 presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte in modalità analogica, ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;

– Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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 della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicatario dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio di giustizia

1) Il responsabile per i sistemi informatici autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica elena.turchi@pecordineavvocatipisa.it Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'Ufficio Giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione a norma del periodo precedente.

Si avvisa gli offerenti

- che hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il Portale delle Vendite Pubbliche
- che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al

delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

– che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

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 06/06/2001 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 legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagato dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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 28/02/1985, n° 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, 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 trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria, o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere, o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il Suo Studio in Pontedera (Pi), Piazza della Concordia, 11, fatta eccezione per quanto diversamente previsto nel presente avviso.

A) L'immobile di cui al lotto unico sarà posto in vendita al prezzo base non inferiore ad **€26.384,00 (Euro Ventiseimilatrecentoottantaquattro/00)** in caso di gara ex art 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 500,00 (Cinquecento/00).

Saranno considerate inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base di cui all'ordinanza di vendita, ovvero inferiori ad € 19.788,00 (euro diciannovemilasettecentoottantotto/00).

B) L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare entro il termine di 90 (novanta) giorni, a decorrere dall'aggiudicazione definitiva, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, oltre all'importo per le spese di trasferimento. Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al Professionista Delegato, (a tal fine domiciliato presso il proprio studio in Pontedera Piazza della Concordia,11), almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione la nota di precisazione del suo credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale relativo alle operazioni di vendita.

C) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima. L'intera documentazione potrà essere consultata presso lo Studio del Professionista Delegalo, posto in Pontedera Piazza della Concordia, 11 (tel 0587.57398, mail elena.turchi@studiotft.it), previo appuntamento telefonico, ed anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

E) In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, del Brennero numero civico 6 (Km3), sito internet: www.pisa.astagiudiziaria.com, tel 050/554790.

Descrizione dei beni

Lotto unico: Bene 1: Modesto complesso sportivo composto da un campo da calcio a cinque in erba sintetica ed annesso manufatto ad uso spogliatoio, all'atto delle operazioni peritali non utilizzato, per una superficie complessiva, comprese le aree esterne di pertinenza, pari a mq 3.765 o quanti essi siano, di superficie catastale.

L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene dapprima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina.

I beni di che trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della loc. La Capannina, l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo a sterro, è presente impianto elettrico e di illuminazione sportiva non professionale.

Bene 2: Terreni agricoli a varia coltura di estensione pari a mq 6.095 o quanto essi siano, di superficie catastale.

L'accesso ai cespiti di cui sopra avviene da prima mediante la viabilità pubblica di Via Leopardi in Loc. La Capannina e poi per mezzo di strada vicinale denominata della Cerretina.

I beni di cui trattasi sono posti in territorio rurale ai margini della Loc. La Capannina.

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Turchi