

TRIBUNALE DI PESARO

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA MISTA TELEMATICA E ORDINARIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2/2020 R. Esec.

L'Avv. Elisabetta Masia (CF: MSALBT87A50H294A) con Studio in Pesaro (PU), Via Degli Abeti n. 234, delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 2/2020. Esec. con ordinanza del 28.01.2021, emessa dal Giudice dell'intestato Tribunale Dott. Lorenzo Pini,

COMUNICA

che il giorno **27 Settembre 2024 ore 14,00** presso il proprio studio sito in Pesaro, Via Degli Abeti n. 234 (c/ o Studio Legale Avv. Biagioli – Avv. Biagiotti) procederà alla valutazione delle offerte pervenute in via telematica ex art. 161-ter disp.att. Cpc e DM 32/15 Min. Giustizia, e ordinaria ex art. 571 cpc. Le offerte, da presentarsi nelle modalità di cui di seguito, dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13:00 del 26 Settembre 2024**. In caso di regolarità delle stesse, si procederà alla vendita senza incanto del bene immobile relativo alla Esecuzione Immobiliare n. 2/2020.

DESCRIZIONE IMMOBILE

- **LOTTO 9:** 1/1 intera proprietà di TERRENO edificabile di consistenza totale mq 10.752 sito in CARTOCETO, Loc. Lucrezia, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 22: Part. 950, qualità seminativo, Classe 1, Consistenza mq 2310, Reddito Domenicale € 14,32, Reddito Agrario € 8,95; Part. 2252, qualità seminativo arborato, Classe 1, Consistenza mq 220, Reddito Domenicale € 1,36, Reddito Agrario € 0,80; Part. 2254, qualità seminativo arborato, Classe 1, Consistenza mq 175, Reddito Domenicale € 1,08, Reddito Agrario € 0,63; Part. 2290, qualità seminativo, Classe 1, Consistenza mq 3066, Reddito Domenicale € 19,00, Reddito Agrario € 11,88; Part. 2291, qualità seminativo, Classe 1, Consistenza mq 4981, Reddito Domenicale € 30,87, Reddito Agrario € 19,29;

Prezzo base del lotto: € 44.369,02

Prezzo inferiore di un quarto: € 33.276,76

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 1.000,00

Ove ne ricorressero i presupposti la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

Dalla relazione peritale, a firma del Geom. Lorenzo Bertozzini del 18.11.2020, risulta quanto segue:

-Lotto n. 9: trattasi di aree libere che si presentano allo stato attuale come terreni lavorati di tipo seminativo pianeggianti siti in Loc. Lucrezia in area limitrofa a Via della Liberazione, Via Adige e Via Piloni. I terreni fanno parte di un comparto edificatorio denominato COMPARTO F con area tematica RESIDENZE E SERVIZI.

Non risultano gravami non eliminabili dalla procedura.

Stato di occupazione dell'immobile: i terreni di cui al lotto n. 9 risultano lavorati da terzi senza titolo.

-In ogni caso, ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.astalegale.net, www.spazioaste.it ovvero dalla relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per le indicazioni sulla regolarità urbanistica.

DATI E NOTIZIE DEL CUSTODE

Con decreto del G.E del 15.07.2020 è stato nominato custode giudiziario degli immobili pignorati Marche Servizi Giudiziari Srl. Tutti gli interessati all'acquisto potranno contattare il custode tramite mail info@msg.srl o al numero

0733/522205 (sito internet <https://www.marcheserviziudiziari.it/>). Tutti gli interessati all'acquisto, verranno accompagnati alla visita dell'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta che deve avvenire per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata in perizia. In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dalla Autorità Giudiziaria, potrà avvalersi delle disposizioni di cui al TU sull'edilizia (DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 potrà essere revocata per alcun motivo.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e a carico della procedura. Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Presentazione delle offerte in modalità cartacea ordinaria

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Elisabetta Masia sito in Pesaro, Via Degli Abeti n. 234 (presso studio legale Biagioli – Biagiotti) **entro le ore 13:00 del 26 Settembre 2024**, previo appuntamento telefonico.

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta. La domanda di partecipazione, una per ciascun lotto e in bollo da € 16,00, dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative.

Contenuto dell'offerta cartacea:

1) Indicazione della somma offerta (che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita) e un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pesaro Es. Imm. n. 2/2020" in misura non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.

2) Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita (si precisa che non sarà possibile far acquistare l'immobile da un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

3) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, dimostrandone il contenuto e la verosimiglianza).

4) se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;

5) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

6) l'indicazione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

7) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

8) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120);

9) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

10) qualora l'offerente, 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 l'istituto di credito mutuante;

11) nella domanda dovrà essere indicato: "Esecuzione Immobiliare n. 2/2020" e il lotto a cui fa riferimento l'offerta;

12) nella busta dovranno essere inseriti anche: copia documento di identità e codice fiscale di tutti gli offerenti.

Poiché l'offerta è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente. Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

Presentazione delle offerte in modalità telematica

Viene incaricato, quale gestore delle vendite telematiche, la società Astalegale.net.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 1)

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 13.00 del giorno 26 Settembre 2024** mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; utilizzando

esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

N.B. – il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

2) l'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

3) per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC, a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

4) il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

5) il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura alle coordinate: IT 12 N 08826 13303 000000110871 - BCC PESARO con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte (ore 13:00 del giorno antecedente alla vendita). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Contenuto dell'offerta Telematica:

a) se l'offerente è una persona fisica, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente,

b) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

c) Se l'offerente è incapace (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;

d) Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante: all'uopo occorre allegare, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente;

e) L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel bando e/o avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione dove sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

g) La dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

h) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta verrà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dal bando di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Assistenza: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA, APERTURA BUSTE

E MODALITA' DELLA VENDITA

il **27 Settembre 2024 a partire dalle ore 14,00**, presso lo studio del professionista delegato Avv. Elisabetta Masia, sito in Pesaro, Via Degli Abeti n. 234 (presso studio legale Biagioli – Biagiotti) si procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con **modalità sincrono mista telematica.**

-Le buste presentate in modalità ordinaria saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;

-Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in formato tradizionale cartaceo partecipano comparando dinanzi al professionista presso il suo studio in Pesaro, Via Degli Abeti n. 234 (presso studio legale Biagioli – Biagiotti) nel giorno e l'ora della gara.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.

Il Delegato provvederà per le offerte cartacee a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e da lui custodite.

L'offerente che ha formulato la domanda in via cartacea potrà farsi rappresentare nella gara da un avvocato munito di procura autentica.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguono le indicazioni riportate sul "Manuale Utente". Si

precisa che almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata con cui l'offerente ha trasmesso l'offerta telematica, ovvero a mezzo sms al recapito di telefonia mobile indicato dal medesimo, un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali.

Effettuata l'apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, verificata la regolarità delle offerte, si prosegue all'esame delle stesse con le seguenti modalità.

In caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

-se il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte:

si procederà, in ogni caso, sull'offerta più alta:

-in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente;

se l'offerta maggiore formulata sia inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene solo se il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc.

-In caso di mancata adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;

se la migliore offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene solo se il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc.

-In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta per prima presentata.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e nell'ipotesi in cui, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto riportato su ciascun singolo lotto.

Tra un'offerta e una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto. I rilanci e le osservazioni effettuate dai partecipanti comparsi innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Astalegale.net allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le

osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale di Astalegale.net e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato e saranno riprodotti nel relativo verbale.

Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo. Astalegale.net assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14, comma 2, DM 32/2015.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico ancorché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita, saranno riportati nel portale di Astalegale.net e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo **entro 120 giorni** dalla data di aggiudicazione mediante versamento sul c/c della procedura; dovrà, nel medesimo termine, versare gli importi indicati dal delegato per le spese necessarie al trasferimento; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario esecutante della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso Istituto, detratte le somme dovute alla procedura che dovranno essere versate sul conto della medesima. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

Le presenti condizioni di vendita saranno rese pubbliche, a spese della procedura, mediante i seguenti adempimenti:

- 1-Pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2-Inserimento su rete Internet nei portali www.tribunale.pesaro.giustizia.it , www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it;
- 3-Inserimento di breve estratto su quotidiano locale o periodico;
- 4-Pubblicazione di breve estratto sul giornalino "Newspaper".

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

L'avviso di vendita è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'art. 569 ultimo comma c.p.c.

Pesaro, 20 Maggio 2024

Avv. Elisabetta Masia