

Avv. Pier Luigi Vecchiotti

Ordine degli Avvocati di FERMO

Iscritto all'Albo Speciale degli Avvocati Cassazionisti

Via Ischia I n. 305

63066 - Grottammare (AP)

Tel. 0735/85058-84783 mob. 333.2700770

e-mail: pierluigi.vecchiotti@studiolegalefov.it

Pec: avv.pierluigivecchiotti@legalmail.it

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione immobiliare n. 22/2021 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Pier Luigi Vecchiotti, con studio a Grottammare (AP) in Via Ischia I n. 305, vista l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo del 18/06/2024 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati della procedura esecutiva immobiliare in oggetto e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

AVVISA

che il giorno **20/01/2025** alle **ore 12:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** (gestore delle vendite telematiche astalegale.net) come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dei lotti sotto indicati ed analiticamente descritti nell'elaborato peritale dell'esperto incaricato geom. Eleonora Ficiarà del 18/05/2024 al quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà (1/1) su laboratorio sito a Montegranaro (FM) in Via Benigno Zaccagnini n. 71 di circa 173,00 mq, collocato al piano seminterrato dell'edificio.

Si tratta di un laboratorio, sito in Viale Benigno Zaccagnini al piano seminterrato dell'edificio; è accessibile dalla strada pubblica attraverso la corte dell'edificio adiacente censito alla particella n. 213 non oggetto di stima e tramite la corte comune identificata al sub 14, di proprietà indivisa ai sub 9-10-11-12 (lotti n.1-4-5-6). Il laboratorio ha doppio ingresso ad est e si sviluppa per una superficie lorda di circa 173,00 mq con altezza interna di circa 3,00 m, costituito da: ampio locale con pilastri centrali all'interno del quale sono state realizzate quattro stanze sul lato nord-ovest, da un ripostiglio ed un ingresso raggiungibili da gradini in muratura in quanto posti ad una quota rialzata. Il locale comunica direttamente anche con altri ambienti non oggetto di stima, collocati in prossimità dell'edificio adiacente (particella 213) ed accessibili esclusivamente dallo stesso laboratorio; tale situazione comporta una svalutazione dello stesso in quanto per dividere gli ambienti di fatto comunicanti saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di renderli funzionali ed autonomi. Le opere edili riguarderanno la chiusura delle aperture verso gli ambienti non oggetto di stima (w.c., locali tecnici e ripostiglio) oltre ad opere che interesseranno anche la proprietà di terzi alla particella n. 213, necessarie all'accesso dei locali che altrimenti rimarrebbero interclusi, quali: la realizzazione di un'apertura interna di collegamento tra il ripostiglio ed il locale seminterrato lato ovest, l'ampliamento della finestra lato est per poter accedere ai locali seminterrati lato est e la realizzazione di un'apertura interna di collegamento tra gli stessi locali ed il w.c. non oggetto di stima.

Le utenze sono staccate, non è presente l'impianto di riscaldamento ed è presente il solo impianto elettrico con unico contatore ma la valutazione non entra nel merito degli impianti di difficile ricognizione essendo il laboratorio collegato con altri ambienti e sprovvisto della relativa dichiarazione di conformità, pertanto viene svalutato come se di fatto gli stessi non fossero funzionanti. Internamente il laboratorio si presenta in un mediocre stato conservativo con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione, aventi: pavimenti in klinker, porte in legno ed una in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con alcune parti ammalorate e tubazioni degli impianti a vista, le divisioni interne delle stanze a nord-ovest sono state realizzate con pannelli in presunto cartongesso in evidente stato di ammaloramento, gli infissi esterni di porte e finestre sono in metallo con vetro singolo.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti alla posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto del laboratorio:

- è difforme allo stato urbanistico per la diversa distribuzione interna;
- è difforme allo stato catastale per la diversa distribuzione interna, il w.c. non rientra all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, l'altezza interna è differente, è inoltre presente un refuso catastale relativo all'unità immobiliare della particella n.368 sub 1.

Tali difformità risultano comunque sanabili.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Montegranaro (FM) come segue:

Foglio 15, Particella 367, Sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, Consistenza 149 m2, indirizzo catastale: Viale Benigno Zaccagnini n. 71 Piano S1, rendita catastale € 554,06, dati di superficie: totale: 173 m2.

Si legge nell'elaborato peritale che, in base ai dati catastali ed allo stato dei luoghi emerge che il laboratorio censito nell'anno 1994 alla particella 367 sub 12 comprende anche la consistenza del laboratorio censito nell'anno 1971 alla particella 368 sub 1 (anch'esso oggetto di pignoramento); pertanto quest'ultimo non è da considerarsi ai fini della presente stima in quanto risulta essere un refuso catastale superato dal laboratorio al sub 12, maggiormente rispondente allo stato dei luoghi.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 64.400,00.

Offerta minima: € 48.300,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del custode del 17/04/2023 l'immobile risultava libero. Si avverte l'aggiudicatario che, qualora l'immobile risultasse in seguito occupato e ne dovesse avere interesse, dovrà depositare l'istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica della geom. Eleonora Ficiarà del 18/05/2024 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento sito a Montegranaro (FM) in Via Benigno Zaccagnini n. 69 di circa 77,00 mq, collocato al piano terra lato ovest dell'edificio.

Trattasi di appartamento collocata al piano terra lato ovest dell'edificio, è accessibile al piano terra dal vano scala di uso comune appartenente all'edificio adiacente censito alla particella n.213 non oggetto di stima. L'unità abitativa si sviluppa in senso longitudinale per una superficie totale di circa 68,00mq con altezza interna pari a circa 3,00m e si suddivide in: corridoio, cucina, due camere ed un bagno; inoltre è presente un terrazzo lato ovest della superficie di circa 30,00mq.

Dal sopralluogo è emerso che l'ingresso dell'abitazione ricade in prossimità dell'adiacente edificio non oggetto di stima, inoltre è presente una rientranza in cucina realizzata in riduzione di superficie; tale situazione è da ripristinare e riguarderà anche la proprietà di terzi. Internamente l'unità abitativa si presenta arredata ed in un normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi: pavimenti e rivestimenti in ceramica di vario tipo, le porte in legno, i divisori in laterizio forato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, il terrazzo ha il parapetto in muratura con ringhiera in ferro, gli infissi sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è in legno. Le utenze sono allacciate ed i contatori di luce, acqua e metano sono autonomi; sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione installata in cucina e collegata a radiatori in ghisa.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto dell'abitazione:

- è difforme allo stato urbanistico per la diversa distribuzione interna e la mancata l'indicazione di una finestra;
- è difforme allo stato catastale per la diversa suddivisione interna.

Tali difformità risultano comunque sanabili.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Montegranaro (FM) come segue:

Foglio 15, Particella 367, Sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: Viale Benigno Zaccagnini n. 69 interno 1 Piano T, rendita catastale € 87,80, dati di superficie: Totale: 76 m2 Totale escluse aree scoperte b): 68 m2

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 44.200,00.

Offerta minima: € 33.150,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Dal prezzo di stima, in conformità con quanto indicato nell'ordinanza di vendita, sono stati decurtati € 200,00.

Alla data del sopralluogo del custode del 17/04/23 l'immobile risultava occupato. Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica della geom. Eleonora Ficiarà del 18/05/2024 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento sito a Montegranaro (FM) in Via Benigno Zaccagnini n. 69 di circa 68,00 mq, collocato al piano primo lato ovest dell'edificio.

Trattasi di appartamento collocata al piano primo lato ovest dell'edificio, è accessibile al piano terra dal vano scala di uso comune appartenente all'edificio adiacente censito alla particella n.213 non oggetto di stima. L'unità immobiliare di fatto è una porzione abitativa appartenente ad un più ampio alloggio la cui restante parte ricade all'interno dell'edificio adiacente non oggetto di stima; la stessa si sviluppa in senso longitudinale per una superficie totale di circa 68,00mq con altezza interna pari a circa 3,00m e si suddivide in: corridoio, tre camere ed un bagno. Tale situazione non permette una comoda divisione dato che, per dividere le unità immobiliari di fatto comunicanti ed entrambe accessibili dallo stesso ingresso, saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di rendere gli immobili funzionali ed autonomi. Le opere edilizie interesseranno anche la proprietà di terzi alla particella n.213 in quanto sarà necessario riservare uno spazio di comune accesso in prossimità della scala di arrivo e posizionare due portoni per l'accesso alle singole unità immobiliari. Internamente l'abitazione si presenta arredata ed in mediocre stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, i divisori in laterizio forato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati e presentano all'interno del bagno visibili problematiche di umidità e muffe, una stanza ha pareti con carta da parati, gli infissi sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è in legno. Le utenze sono allacciate ed i contatori di luce, acqua e metano sono condivisi con l'altra unità immobiliare non oggetto di stima. Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione di vecchia data installata all'interno dell'altra porzione abitativa non oggetto di stima, l'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti alla posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto dell'abitazione:

- è difforme allo stato urbanistico per la diversa distribuzione interna;
- è difforme allo stato catastale in quanto di fatto l'ingresso dell'abitazione, da ripristinare, ricade in prossimità dell'altro edificio non oggetto di stima.

Tali difformità risultano comunque sanabili.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Montegranaro (FM) come segue:

Foglio 15, Particella 367, Sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Viale Benigno Zaccagnini n. 69 interno 2 Piano 1, rendita catastale € 140,48, dati di superficie: Totale: 68 m2 Totale escluse aree scoperte b): 68 m2

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 27.200,00.

Offerta minima: € 20.400,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Dal prezzo di stima, in conformità con quanto indicato nell'ordinanza di vendita, sono stati decurtati € 200,00.

Alla data del sopralluogo del custode del 17/04/2023 l'immobile risultava occupato. Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica della geom. Eleonora Ficiarà del 18/05/2024 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento sito a Montegranaro (FM) in Via Benigno Zaccagnini di circa 63,00 mq, collocato al piano primo lato est dell'edificio.

Trattasi di appartamento collocata al piano primo lato ovest dell'edificio, accessibile al piano terra dal vano scala di uso comune identificato al sub 15, il cui corridoio d'ingresso appartiene all'edificio adiacente non oggetto di stima. L'unità immobiliare di fatto è una porzione abitativa appartenente ad un più ampio alloggio la cui restante parte ricade all'interno della particella n. 213 non oggetto di stima; la stessa si sviluppa in senso longitudinale per una superficie totale di circa 63,00 mq con altezza interna pari a circa 3,00m e si suddivide in: corridoio, due camere, un ripostiglio ed un bagno. Tale situazione non permette una comoda divisione dato che, per dividere le unità immobiliari di fatto comunicanti ed entrambe accessibili dallo stesso ingresso, saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di rendere gli immobili funzionali ed autonomi. Le opere edilizie interesseranno anche la proprietà di terzi alla particella n. 213 in quanto sarà necessario riservare uno spazio di comune accesso in prossimità della scala di arrivo e posizionare due portoni per l'accesso alle singole unità immobiliari. Internamente l'abitazione si presenta arredata ed in normale stato conservativo, con finiture risalenti a più di 20 anni fa, aventi: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno, i divisori in laterizio forato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è in legno. Le utenze sono allacciate ed i contatori di luce, acqua e metano sono condivisi con l'altra unità immobiliare non oggetto di stima. Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario; quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione installata all'interno dell'altra porzione abitativa non oggetto di stima, l'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti alla posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto dell'abitazione:

- è difforme allo stato urbanistico per la mancata indicazione della porta interna sul corridoio.
- è difforme allo stato catastale in quanto di fatto l'ingresso dell'abitazione, da ripristinare, non consente l'autonomia ad entrambe le porzioni abitative attualmente collegate.

Tali difformità risultano comunque sanabili.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Montegranaro (FM) come segue:

Foglio 15, Particella 367, Sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Viale Benigno Zaccagnini n. 71 interno 1 Piano 1, rendita catastale € 140,48, Dati di superficie: Totale: 63 m2 Totale escluse aree scoperte b): 63 m2

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 26.500,00.

Offerta minima: € 19.875,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Dal prezzo di stima, in conformità con quanto indicato nell'ordinanza di vendita, sono stati decurtati € 200,00.

Alla data del sopralluogo del custode del 17/04/2023 l'immobile risultava occupato "in forza di contratto di locazione a cedolare secca, per il quale versa un canone di € 280,00, originariamente stipulato nell'anno 2003, per quattro anni rinnovabili di volta in volta, il cui ultimo è intervenuto in data 01/08/2020, risultando pertanto opponibile alla procedura sino alla scadenza ultima del 31/07/2024". Con comunicazione datata 14/06/2023, inviata a mezzo racc. a/r, il custode IVG Marche ha comunicato formale disdetta dal contratto di locazione alla data del 31/07/2024. Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica della geom. Eleonora Ficiarà del 18/05/2024 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento sito a Montegranaro (FM) in Via Benigno Zaccagnini n. 71 di circa 161,25 mq, collocato ai piani secondo e terzo sottotetto dell'edificio.

Trattasi di appartamento collocata ai piani secondo e terzo sottotetto dell'edificio; è accessibile al piano terra dal vano scala di uso comune identificato al sub 15, il cui corridoio d'ingresso appartiene all'edificio adiacente censito alla particella n. 213 non oggetto di stima. L'abitazione al piano secondo si suddivide in: corridoio, soggiorno, tinello con retro cucina, disimpegno, tre camere ed un bagno, per una superficie totale di circa 129mq ed altezza interna pari a circa 2,83m; mentre al piano terzo sottotetto è costituita da una soffitta accessibile da una botola con scala retrattile in metallo collocata sul retro cucina al piano primo, per una superficie lorda di circa 129 mq con altezza massima pari a circa 2,10m ed altezza minima pari a zero. L'unità immobiliare comunica, sia attraverso il corridoio d'ingresso e sia per una porzione del soggiorno, con altri ambienti ricadenti all'interno dell'edificio adiacente non oggetto di stima. Tale situazione non permette una comoda divisione dato che, per dividere le unità immobiliari di fatto comunicanti ed entrambe accessibili dallo stesso ingresso, saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di rendere gli immobili funzionali ed autonomi. Le opere edilizie interesseranno anche la proprietà di terzi alla particella n. 213 in quanto sarà necessario riservare uno spazio di comune accesso in prossimità della scala di arrivo e

posizionare due portoni per l'accesso alle singole unità immobiliari, oltre a realizzare una parete divisoria all'interno del soggiorno, in linea con i limiti della proprietà. Internamente l'unità abitativa si presenta arredata ed in un normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi: pavimenti in marmo su corridoio e soggiorno, per gli altri ambienti i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le porte sono in legno, divisori in laterizio forato, soffitti intonacati e tinteggiati, le pareti hanno da parati, una stanza ha pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi delle finestre sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è in legno, il piano sottotetto si presenta completamente allo stato grezzo. Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione installata all'interno del sottotetto, l'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto dell'abitazione:

- è conforme allo stato urbanistico;
- è difforme allo stato catastale in quanto manca la rappresentazione del piano terzo sottotetto.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Montegranaro (FM) come segue:

Foglio 15, Particella 367, Sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: Viale Benigno Zaccagnini n. 71 interno 2 Piano 2, rendita catastale € 289,22, Dati di superficie: Totale: 129 m2 Totale escluse aree scoperte b): 129 m2

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 94.500,00.

Offerta minima: € 70.875,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Dal prezzo di stima, in conformità con quanto indicato nell'ordinanza di vendita, sono stati decurtati € 200,00.

Alla data del sopralluogo del custode del 17/04/2023 l'immobile risultava occupato. Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica della geom. Eleonora Ficiara del 18/05/2024 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà (1/1) su negozio sito a Montegranaro (FM) in Via Benigno Zaccagnini n. 71 di circa 67,00 mq, collocato al piano terra lato ovest.

Trattasi di negozio collocato al piano terra lato est dell'edificio; è accessibile al piano terra attraverso l'altra unità immobiliare non oggetto di stima con la quale comunica. L'unità immobiliare, attualmente adibita ad attività di pellame, è di fatto una porzione di un più ampio locale la cui restante parte ricade all'interno della particella n. 213 non oggetto di stima. La stessa si sviluppa in senso

longitudinale e si compone di una stanza con bagno per una superficie totale di circa 67,00 mq ed altezza interna pari a circa 3,00m; all'interno della stanza è presente una parete divisoria in legno di facile rimozione. Tale situazione non permette una comoda divisione dato che, per dividere le unità immobiliari di fatto comunicanti ed entrambe accessibili dallo stesso ingresso, saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di renderle funzionali ed autonome, quali: la realizzazione di una parete divisoria tra le due porzioni immobiliari e la realizzazione di una porta di accesso sul vano scala identificato al sub 15. Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato conservativo con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi: pavimenti in graniglia, pavimenti ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati che in alcune parti presentano problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità, gli infissi sono in ferro con vetro singolo, la porta interna è in legno. Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico, è presente un condizionatore con pompa di calore esterna non funzionante, l'impianto elettrico risulta unito alla porzione adiacente non oggetto di stima.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto del negozio è conforme agli elaborati urbanistici e catastali.

L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Montegranaro (FM) come segue:

Foglio 15, Particella 367, Sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 55 mq, indirizzo catastale: Viale Benigno Zaccagnini n. 71 piano T, rendita catastale € 1.636,14, dati di superficie: Totale: 67 m2.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 28.700,00.

Offerta minima: € 21.525,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Alla data del sopralluogo del custode del 17/04/2023 l'immobile risultava occupato. Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo.

Per tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva si richiama espressamente la perizia tecnica della geom. Eleonora Ficiarà del 18/05/2024 allegata al presente avviso. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

Gli immobili sopra indicati sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n.18, prot.5532 del 16/02/1966, per ampliamento di un fabbricato ad uso di laboratorio artigianale, (particella 368);
- Licenza di Costruzione n.289/68 prot.2031 del 11/07/1968, per ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato civile (particelle n. 367 e 368), con relativa Autorizzazione di Abitabilità del 24/10/1973;
- Licenza di Costruzione n.325/68 prot.3805 del 31/08/1968 per la sopraelevazione di un fabbricato, (realizzata solo in parte), con relativa Autorizzazione di Abitabilità del 09/01/1978;
- Licenza di Costruzione n.20 prot.484 del 12/03/1969, per modifiche prospettiche;

- Concessione in Sanatoria n.598/96, di cui al Condono legge 47/1985 presentato in data 13/03/1986 prot.2876, per aumento di superficie, cambio destinazione d'uso al piano terra, cambio disposizione interna ai piani seminterrato, terra, primo e secondo;

- Concessione in Sanatoria n.813 del 17/02/1998, di cui al Condono n.1500 legge 47/1985 presentato in data 17/09/1986 prot. 10249, per diminuzione di superficie al piano seminterrato, difformità estetiche ai piani terra e primo, aumento di superficie ai piani terra e primo (ultimati nell'anno 1967 e 1970).

Non è presente alcuna pratica di abitabilità/agibilità postuma alle concessioni in sanatoria e non risulta alcuna pratica depositata presso l'archivio storico del Genio Civile.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) 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, pesi e vincoli. 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);
- c) 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) 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 della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte; i procuratori legali (avvocati) possono fare offerta anche per persona da nominare.

Gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via **telematica** all'interno del portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato. Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma **www.spazioaste.it**

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), inviandola 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.

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 D.M. n. 32/2015.

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. n. 32/2015, 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. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 22/2021 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n. ____, versamento cauzione*" e dovrà essere versata su conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- **se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata 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.**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con la causale "*Proc. Esecutiva n. 22/2021 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n. _____, versamento cauzione*" e dovrà essere versata su conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione l'offerta sarà inammissibile. In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "*l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto*".

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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it*

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.p.a.
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ovvero www.spazioaste.it
- c) Il referente della procedura è il sottoscritto delegato.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta

inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni e avrà inizio il giorno 20/01/2025 alle ore 12:00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà il giorno 22/01/2025 alle ore 12:00 (termine ultimo per la presentazione di offerte in aumento).

Extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuare offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali, ove presenti, è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio IVA (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno

richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

La presentazione dell'offerta di partecipazione implica per l'offerente la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

PUBBLICITA' E VISITE

La custodia degli immobili è affidata all'**Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche**, Via Cassolo n. 35, Monsano (An) - Tel. 0731/605180 - 605542 - 60914 - mail: infovisite@ivgmarche.it - al quale gli interessati potranno rivolgersi per le visite.

Il presente avviso sarà pubblicato:
- sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- sul sito del Tribunale di Fermo.
- sul sito internet www.astalegale.net

Grottammare (AP), 18/10/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Pier Luigi Vecchiotti

