

TRIBUNALE DI BIELLA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dr. Emanuele Migliore
Procedura Esecutiva n. 78/23 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
DI IMMOBILE TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
PRIMO ESPERIMENTO

La sottoscritta Dr.ssa Cristina Bracco, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di delega in data 26/02/24, con studio in Biella alla Via Ravetti 2A,

AVVISA

che il giorno **9 luglio 2025 alle ore 15.00 (quindici)**, a cura della Dr. ssa Cristina Bracco, presso il suo studio, in Biella, alla Via Ravetti 2A, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA,
dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO
BIELLA (BI) - VIGLIANO BIELLESE (BI),

in piena proprietà costituito dai seguenti beni:

1- Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) Strada alle Cascine nr 3

Il fabbricato oggetto di perizia è una **villa seicentesca** a pochi passi dal centro storico di Biella, in posizione dominante, in ottimo stato conservativo, comprensiva di otto ettari di terreno con splendide piante secolari. La proprietà, circondata da un parco con diversi percorsi interni che vanno dalla via soprannominata "delle Rose" alla via "della Frutta", gode di una splendida vista sul panorama circostante, che permette di immergersi nella natura e nella totale riservatezza. La Villa principale di circa 1.450 mq sviluppata su 4 piani di cui 3 fuori terra, tutti collegati da ascensore interno, dispone di quattro ingressi di cui tre con ampi atri, dieci saloni di cui tre con camini del '600 e '700 e uno sia con camino che con accesso diretto sul porticato che conduce alla piscina, quattro sale da pranzo, sei cucine, cinque suite padronali con cabina armadi e bagno privato, dieci camere, dieci bagni, lavanderia e locali tecnici, oltre a quattro box auto. La tenuta si presta sia ad uso residenziale sia ad un uso ricettivo.

Il fabbricato padronale in oggetto insiste sui Comuni di Biella e di Vigliano Biellese. La porzione sul Comune di Biella insiste sulla particella 185 del foglio 85 mentre la porzione sul Comune di Vigliano Biellese insiste sulla particella 333 del foglio 1 e

risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Biella:

Foglio 511 particella 19 sub 11 zona censuaria 2 cat. A/8 cl. 2 vani 6 sup. cat. mq 203 rendita € 1.688,81 piano 1-2

Foglio 511 particella 19 sub 12 zona censuaria 2 cat. A/3 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq 116 rendita € 299,55 piano 2

Foglio 511 particella 19 sub 10 zona censuaria 2 cat. A/8 cl. 2 vani 7 sup. cat. mq 234 rendita € 197.028 piano S1-T-1

Comune di Vigliano Biellese

Foglio 1 particella 333 sub 13 cat. A/8 cl. 3 vani 24,5 sup. cat. mq 946 rendita € 6895,99 piano S1-T-1-2

Foglio 1 particella 333 sub 14 cat. A/3 cl. 2 vani 3,5 sup. cat. mq 44 rendita € 262,10 piano S1-T-1-2

Sulle particelle innanzi descritte insistono altri due fabbricati che verranno descritti negli appositi paragrafi successivi, ma che per semplificazione nella descrizione dei confini, le particelle 333 del foglio 1 di Vigliano Biellese e la particella 185 del foglio 85 del Comune di Biella, costituiscono un sol corpo e pertanto i confini risultano essere, da nord ed in senso orario, i seguenti: particella 552, 336 del foglio 1 di Vigliano Biellese e particella 980, 188, 182 e 183 del foglio 85 del Comune di Biella.

2- Garage ubicato a Biella (BI) strada alle Cascine nr 3

Autorimessa con tre posti auto, facente parte della villa padronale, posta al piano seminterrato con antistante portico. Le autorimesse sono dotate di tre portoni basculanti e porta di collegamento all'ingresso del fabbricato principale

Così come per il fabbricato padronale, l'autorimessa insiste sui Comuni di Biella e di Vigliano Biellese. La porzione sul Comune di Biella insiste sulla particella 185 del foglio 85 mentre la porzione sul Comune di Vigliano Biellese insiste sulla particella 333 del foglio 1 e risulta così censito al **Catasto Fabbricati**:

Comune di Biella:

foglio 511, particella 19 sub.13 zona censuaria 2 cat. C/6 cl. 2 consistenza 61 mq sup. cat. mq 61 rendita euro 346,54 piano S1

Comune di Vigliano Biellese:

foglio 1 mappale 333 sub.15 C/6 cl. 2 consistenza 14 mq sup. cat. mq 19 rendita euro 68,69 piano S1.

L'intero bene in oggetto confina, da nord ed in senso orario con il sub.10 della particella 19 del foglio 511, sub. 13 della particella 333 del foglio 1 del comune di Vigliano B.se; area di corte alla particella 333 del foglio 1 di Vigliano ed area di corte particella 185 del foglio 85 del Comune di Biella.

3- Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) strada alle Cascine nr 3

Il bene in oggetto di perizia è **una dependance della villa principale**, ubicata ad nord della villa stessa, di circa 120 mq, edificata nel 1600 su due livelli e composta al piano terra da salone con camino, cucina e bagno e al piano superiore da tre camere, disimpegno e un bagno.

Il fabbricato in oggetto insiste sulla particella 185 del foglio 85 del Comune di Biella e risulta così censito al **Catasto Fabbricati**:

Comune di Biella:

Foglio 511 particella 19 subalterno 3 zona censuaria 2 cat. A/3 cl. 1 consistenza 7,5 vani sup. cat. mq 123 rendita € 464,81 piano T-1

L'immobile confina sui quattro lati con la particella 185 del foglio 85 del Comune di Biella

4- Garage ubicato a Biella (BI) strada alle Cascine nr 3

Autorimessa seminterrata di pertinenza dell'alloggio del custode.

Il fabbricato in oggetto insiste sulla particella 185 del foglio 85 del Comune di Biella e risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Biella:

Foglio 511 particella 19 subalterno 2 zona censuaria 2 cat. C/6 cl. 2 consistenza 34 mq sup. cat. mq 45 rendita € 193,16 piano S1

L'immobile confina sui quattro lati con la particella 185 del foglio 85 del Comune di Biella.

5- Garage ubicato a Biella (BI) strada alle Cascine nr 3

Autorimessa seminterrata ricavata nel terrapieno posto nella parte posteriore della villa padronale

Il fabbricato in oggetto insiste sulla particella 185 del foglio 85 del Comune di Biella e risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Biella:

Foglio 511 particella 19 subalterno 4 zona censuaria 2 cat. C/6 cl. 2 consistenza 36 mq sup. cat. mq 49 rendita € 204,52 piano T

L'immobile confina sui quattro lati con la particella 185 del foglio 85 del Comune di Biella (tre lati sono controterra).

6- Piscina ubicata a Vigliano Biellese (BI) - strada alle Cascine nr 3

L'immobile in oggetto è una **piscina** a corredo della residenza principale. E' costituita da vasca, locali spogliatoi e servizi posti al piano seminterrato e da tettoia aperta completa di piccola cucina, barbecue e forno per la pizza.

La piscina e le sue pertinenze insistono sulla particella 552 del foglio 1 del Comune di Vogliano B.se e risultano così censite al Catasto Fabbricati:

Comune di Vigliano Biellese:

Foglio 1 particella 552 subalterno 1 cat. C/2 cl. U consistenza 58 mq sup. cat. mq 74 rendita € 182,72 piano S1

Foglio 1 particella 552 subalterno 2 cat. C/7 cl. U consistenza 73 mq sup. cat. mq 514 rendita € 64,09 piano T

L'area scoperta della particella è pertinenziale alla piscina stessa e confina da nord ed in senso orario con le particelle 331, 339, 338 e 336 del folio 1 del Comune di Vigliano B.se.

7- Serra ubicata a Biella (BI) strada alle Cascine nr 3

Trattasi di un **fabbricato adibito a serra** insistente in parte sul territorio comunale di Biella ed in parte sul territorio comunale di Vigliano B.se. La porzione sul Comune di Biella insiste sulla particella 185 del foglio 85 alle coerenze sui tre lati con la particella stessa, mentre la porzione sul Comune di Vigliano Biellese insiste sulla particella 333, alle coerenze su due lati con la particella stessa ed un lato con la particella 336 del foglio 1 e risulta così censita al Catasto Fabbricati:

Comune di Vigliano Biellese:

Foglio 1 particella 333 subalterno 12 cat. C/7 cl. U consistenza 14 mq sup. cat. mq 17 rendita € 12,29 piano T

Comune di Biella:

Foglio 511 particella 19 subalterno 9 zona censuaria 2 cat. C/2 cl. U consistenza 62 mq sup. cat. mq 67 rendita € 227,34 piano T

8- Terreno ubicato in Vigliano Biellese (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità bosco misto, di 10810 mq, posto in area collinare e risulta così censito al Catasto Terreni:

Comune di Vigliano Biellese

Foglio 1 particella 330 bosco misto cl.U sup.01.08.10 mq, reddito dominicale 19,54 reddito agrario 3,35

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 340, 333, 552 e 331 del foglio 1 di Vigliano Biellese

9- Terreno ubicato in Vigliano Biellese (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità vigneto, di 1160 mq, posto in area collinare e risulta così censito al Catasto Terreni:

Comune di Vigliano Biellese

Foglio 1 particella 331 vigneto cl. 2 sup. 00.11.60 mq, reddito dominicale 8,99 reddito agrario 2,7

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 330, 552 e 333 del foglio 1 di Vigliano Biellese

10- Terreno ubicato in Vigliano Biellese (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità vigneto, di 12890 mq, posto in area collinare e risulta così censito al Catasto Terreni:

Comune di Vigliano Biellese

Foglio 1 particella 336 vigneto cl. 1 sup. 01.28.90 mq, reddito dominicale 126,49 reddito agrario 39,94

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 333,552,338, 337, 342, 391 e 408 del foglio 1 di Vigliano Biellese

11- Terreno ubicato in Vigliano Biellese (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità incolto produttivo, di 370 mq, posto in area collinare e risulta così censito al Catasto Terreni:

Comune di Vigliano Biellese

Foglio 1 particella 337 incolto produttivo cl. U sup. 00.03.70 mq, reddito dominicale 0,04 reddito agrario 0,02

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 338, 342 e 336 del foglio 1 di Vigliano Biellese

12- Terreno ubicato in Vigliano Biellese (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità bosco misto, di 2540 mq, posto in area collinare e risulta così censito al Catasto Terreni:

Comune di Vigliano Biellese

Foglio 1 particella 338 bosco misto cl. U sup. 00.25.40 mq, reddito dominicale 4,59 reddito agrario 0,79

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 339, 341, 342, 337 e 336 del foglio 1 di Vigliano Biellese

13- Terreno ubicato in Vigliano Biellese (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità bosco misto, di 100 mq, posto in area collinare e risulta così censito al Catasto Terreni:

Comune di Vigliano Biellese

Foglio 1 particella 410 bosco misto cl. U sup. 00.01.00 mq, reddito dominicale 0,18 reddito agrario 0,03

Il terreno confina sui quattro lati con la particella 339 del foglio 1 di Vigliano Biellese.

14- Terreno ubicato in Vigliano Biellese (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità bosco misto, di 6460 mq, posto in area collinare e risulta così censito al Catasto Terreni:

Comune di Vigliano Biellese

Foglio 1 particella 339 bosco misto cl. U sup. 00.64.60 mq, reddito dominicale 11,68 reddito agrario 2

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 341, 338, 552 e 330 del foglio 1 di Vigliano Biellese

15-Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) strada alle Cascine nr 3

Il fabbricato oggetto di perizia è **Villa del 1900** di circa 450 mq edificata su due livelli con vista panoramica su Biella e sulle montagne, è composta al piano terra da salone con soffitti a volte, ampia cucina, sala da pranzo, studio, bagno, porticato e patio e al primo piano da suite padronale con cabina armadi e bagno privato, tre camere e tre bagni. Dependance di circa 150 mq ad uso magazzino e risulta così censita al Catasto Fabbricati:

Comune di Biella

Foglio 511 particella 49 zona censuaria 2 cat. A/2 cl. U consistenza vani 9,5 sup. cat. mq 267 rendita € 1.152,99 piano T-1

La villa, il fabbricato accessorio ed il terreno pertinenziale costituiscono un sol corpo e confina, da nord ed in senso orario con le particelle 178, 183, 182, 989 e 830 del foglio 85 del Comune di Biella.

16-Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità bosco ceduo, di 150 mq, posto in area collinare così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 89 bosco ceduo cl. 2 sup. 00.01.50 mq, reddito dominicale 0,19 reddito agrario 0,06

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 180, altro foglio di mappa, particella 180 e 88 del foglio 85 di Biella

17-Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità bosco ceduo, di 6340 mq, posto in area collinare così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 178 bosco ceduo cl. 2 sup. 00.63.40 mq, reddito dominicale 8,19 reddito agrario 2,62

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 179, 81, 182, 986 E 87 del foglio 85 di Biella

18-Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità bosco ceduo, di 7940 mq, posto in area collinare, così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 180 bosco ceduo cl. 2 sup. 00.79.40 mq, reddito dominicale 10,25 reddito agrario 3,28

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con il Rio Montecavallo, con altro foglio di mappa e con la particella 183 del foglio 85 di Biella

19-Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità vigneto, di 12260 mq, posto in area collinare, così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 182 vigneto cl. 1 sup. 01.22.60 mq, reddito dominicale 120,3 reddito agrario 37,99

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 178, 181, 183, 185, 188, strada alle cascine, la particella 989 e 830 del foglio 85 di Biella

20-Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità vigneto, di 2817 mq, posto in area collinare, così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 183 vigneto cl. 1 sup. 00.28.17 mq, reddito dominicale 27,64 reddito agrario 8,73

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 179, 180, altro foglio di mappa, particella 185, 182 e 181 del foglio 85 di Biella

21- Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità frutteto, di 1115 mq, posto in area collinare, così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 188 frutteto cl. 2 sup. 00.11.15 mq, reddito dominicale 5,18 reddito agrario 8,06

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 179, 180, 499 e strada alle cascine del foglio 85 di Biella.

22- Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità prato, di 27 mq, posto in area collinare, così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 469 prato cl. 2 sup. 00.00.27 mq, reddito dominicale 0,13 reddito agrario 0,13

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con le particelle 251, 254 e 490 del foglio 85 di Biella

23- Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità vigneto, di 1050 mq, posto in area collinare, così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 499 vigneto cl. 1 sup. 00.10.50 mq, reddito dominicale 10,30 reddito agrario 3,25

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con strada alle cascine, le particelle 188, 980 e 498 del foglio 85 di Biella

24- Terreno ubicato in Biella (BI) - strada alle Cascine nr 3

Trattasi di **terreno agricolo**, qualità bosco ceduo, di 5230 mq, posto in area collinare, così censito al catasto Terreni:

Comune di Biella

Foglio 85 particella 179 bosco ceduo cl. 2 sup. 00.52.30 mq, reddito dominicale 6,75 reddito agrario 2,16

Il terreno confina, da nord ed in senso orario con strada alle cascine, le particelle 180, 183 e 178 del foglio 85 di Biella

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, Arch. Zorio Andrea, di data 11/11/24, allegata al fascicolo dell'esecuzione ed alla quale si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI, VINCOLI E SERVITU', PARTI COMUNI, ONERI CONDOMINIALI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito, Arch Andrea Zorio, in data 11/11/24) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Non vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti e certificato energetico / APE, né risulta certificato di abitabilità.

Sono stati individuati i seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi, intestati al soggetto esecutato:

BENE 1 FABBRICATO CIVILE

Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Biella :

- Autorizzazione Edilizia n.230 del 27/06/1989 per ripassatura tetto e sostituzione serramenti;
- Autorizzazione Edilizia n.72 del 07/07/1989 per rifacimento scala;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.28 del 12/02/1992;

Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Vigliano Biellese:

- Condono Edilizio provvedimento n.315 del 16/03/1995 per opere interne (pratica edilizia presentata in data 30/09/1986 protocollo n.6784, registrata al n.508 del registro pubblico delle domande di condono edilizio);
- Autorizzazione Edilizia n.72 del 07/07/1989 per la posa di ascensore;

BENE 2 GARAGE

Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Biella :

- Autorizzazione Edilizia n.A/224 del 26/06/1990 e sua variante in corso d'opera n. A/288 del 01/09/1993

Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Vigliano Biellese

- Autorizzazione Edilizia n.74 del 15/05/1990

BENE 3 FABBRICATO CIVILE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto è un'autorimessa di pertinenza all'alloggio castone, anch'essa edificata nel 1600. In relazione al fabbricato non si sono reperiti titoli autorizzativi presso il Comune di Biella.

BENE 4 GARAGE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto è un'autorimessa di pertinenza all'alloggio custode, anch'essa edificata nel 1600. In relazione al fabbricato non si sono reperiti titoli autorizzativi presso il Comune di Biella.

BENE 5 GARAGE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto è un'autorimessa, anch'essa edificata nel 1600. In relazione all'unità immobiliare non si sono reperiti titoli autorizzativi presso il Comune di Biella.

BENE 6 PISCINA

La piscina e le sue pertinenze sono state edificate giusto i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Vigliano B.se:

- Concessione Edilizia n. 48 del 26/11/1990 Concessione Edilizia in Variante n.15 del 26/04/1993

BENE 7 SERRA

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali di Biella e Vigliano non si sono reperiti titoli autorizzativi.

BENE 15 FABBRICATO CIVILE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Biella:

- Concessione Edilizia n.48 del 05.03.2002 e sue varianti P.d.C. n.248 del 28.11.2003 e n.200 del 15.09.2004 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione senza aumento volumetrico, cambio di destinazione d'uso e recupero sottotetto ai fini abitativi;
- Permesso di Costruire n.278 del 23.12.2003 e sua variante del 09.12.2005
- Autorizzazione ai sensi della L.R.45/89 del 23.12.2003 per costruzione di fabbricato ad uso impianti tecnologici ed autorimesse.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici, fatto salvo quanto indicato nella sezione relativa alla normativa urbanistica della relazione dell'esperto (pag. 75 e seguenti), nonché nella relazione integrativa depositata dal CTU.

Vi è difformità tra lo stato di fatto e i suddetti titoli edilizi e le planimetrie catastali. Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, ed alla relazione integrativa, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente all'immobile oggetto di vendita:

- atto a rogito Notaio Cosimo Caroli del 4/1/89, Rep. 186481, trascritto a Biella il 18/5/89 ai nn. Reg. Gen. 4492 / Reg. Part. 3422.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami e ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti ed altresì risultanti dagli atti di provenienza; con particolare riguardo alle servitù, esse potranno ritenersi reciprocamente costituite tra i vari lotti altresì per destinazione del padre di famiglia ex art. 1031-1062 c.c. , potendo esse derivare dallo stato di fatto dei luoghi come lasciato dal precedente proprietario .

La vendita è fatta senza garanzia per vizi, mancanza di qualità o per inosservanza delle norme urbanistiche, nonché senza garanzia per evizione. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà 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 e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Il prezzo base è stabilito in:
 - Lotto UNICO - euro 2.115.878,00
(duemilionicentoquindicimilaottocentotototto/00)
 - 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
 - Lotto UNICO - euro 1.586.908,00
(unmilione cinquecentottantaseimilanovecentootto/00)
 - 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
 - Lotto UNICO - euro 5.000,00 (cinquemila/00)
 - 4) Termine per il deposito delle offerte telematiche:
8 luglio 2025, entro le ore 13.00
 - 5) apertura delle buste e esame delle offerte:
9 luglio 2025, ore 15.00
- Portale del gestore della vendita: www.spazioaste.it

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta o l'istanza deve essere redatta **esclusivamente in telematica** mediante il **modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it, personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) all'interno del portale www.spazioaste.it, secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.02.2015, ed inviate all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta può essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dagli offerenti

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

1. indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **l'indicazione del lotto** che si intende

acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **il prezzo offerto e i tempi di saldo prezzo**; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

2. Per le persone fisiche: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa".

Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura speciale - nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente

All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia):

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

3. Per le società o altri enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;

All'offerta andrà allegata tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione:

- copia della carta d'identità del legale rappresentante;
- copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

4. Pre-indicazione dell'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:

- la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione", senza indicazione del numero della procedura;
- la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto.

Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura sul seguente IBAN:

IBAN: IT 35 S 05034 22300 000000050958 intestato a" ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2023".

In caso di mancata aggiudicazione l'importo verrà restituito mediante bonifico sul conto di addebito della cauzione indicato nell'offerta, al netto degli oneri bancari e del bollo di € 16,00.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima dell'esperto.

PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST/> alla sezione pagamenti - pago pa, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria) seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>).

In assenza della ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 13:00 (tredici / 00) del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

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, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nel presente avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

**IBAN: IT 35 S 05034 22300 00000050958 intestato a
" ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2023".**

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Nella sezione "*dati del bonifico della cauzione*" è necessario indicare il numero di CRO associato al bonifico effettuato, il giorno di avvenuto versamento e il codice IBAN del conto di addebito che sarà utilizzato dal Professionista incaricato alla vendita per la restituzione di quanto versato a titolo cauzionale nel caso in cui l'immobile venisse aggiudicato ad un altro offerente a seguito dell'asta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto dell'importo di euro 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell'offerta

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato Dr. ssa Cristina Bracco, in Biella presso il proprio studio alla Via Ravetti 2A (tel. 015 30479 fax 015 2400029), aperto dal lunedì al venerdì dalle h. 9.00 alle h. 12.30 e dalle h. 14.30 alle h. 17.00, previo accordo telefonico.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore **15 del giorno 9 luglio 2025**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

È possibile partecipare allo spoglio delle buste in tempo reale connettendosi direttamente al Portale.

Dopo aver effettuato il login e aver cliccato su "*Gestione buste*", cliccare sul pulsante "*Area negoziale*" in corrispondenza della vendita d'interesse. È possibile accedere all'Area negoziale solo dopo l'orario indicato per l'apertura delle buste. Dopo aver cliccato sul pulsante "*Area Negoziale*", è necessario confermare la propria connessione, cliccando sul pulsante "*Conferma*".

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari al 75%, c.d. "*offerta minima*"), il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona tra gli offerenti sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare. La durata della gara è fissata in 48 ore con inizio alle ore 15.30 del giorno 9 luglio 2025 e termine alle ore 15.30 del giorno 11 luglio 2025, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.

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 tramite posta elettronica certificata e SMS.

AGGIUDICAZIONE

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

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

Al termine della gara telematica asincrona, il delegato provvederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza del **11 luglio 2025 h. 15.30**.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

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

Il residuo prezzo deve essere versato entro il termine di pagamento indicato nell'offerta che decorre dalla data di aggiudicazione definitiva mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato in via provvisoria e salvo conguaglio.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) versare sul conto corrente il prezzo, richiamandosi sul punto quanto previsto nelle linee guida art. 49 - versione aggiornata al maggio 2023.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, **il Creditore Fondiario** dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare telematicamente nel relativo fascicolo telematico, **la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.**

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. **Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate**

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Il Tribunale di Biella, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi ad uno degli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito www.tribunale.biella.giustizia.it sotto la finestra "Pubblicità Legale" alla sezione "Mutui".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato, Dr. ssa Cristina Bracco, con studio in Biella, Via Ravetti 2A (tel. 015 30479 fax 015 2400029; e-mail: cristina.bracco@garbacciobracco.net), alla quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile e per la visita di esso.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile, se libero, al momento della sottoscrizione e deposito del decreto di trasferimento o, al più tardi, una volta ultimate le operazioni di liberazione.

ASSISTENZA

L'utente potrà inviare una e-mail o contattare il call-center ai numeri ed agli orari indicati nel sito del gestore della vendita.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del Professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, a carico del creditore procedente, la pubblicità di una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato, viene effettuata:

1. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine sul portale delle vendite pubbliche;
2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della perizia sui siti www.tribunale.biella.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;

b) mediante divulgazione tramite il Newspaper;

c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it.

Biella, il 4 aprile 2025



Il Professionista Delegato
Dr. ssa Cristina Bracco

