Visto si autorizza
In data: 03/11/2026

BCMZ
TAX LEGAL FINANCE ADVISORY
SINCE 1932

ITALIAN INDUSTRY & COMMERCE OFFICE IN THE UAE
CAMERE DI COMMERCIO ITALIANE ALL'ESTERO

AVV. DOMENICO MONTELEONE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Torino – Corso Re Umberto n. 57 (10128) tel. 011.0133077
Biella – Via Losana n. 13 (13900) tel. 015.8493675
Vercelli - Via Gioberti n. 62 (13100) tel. 0161.1896180
Milano - Piazza San Marco n. 1 (20121) Tel. 02 84922628

E- mail: legale@bcmz.it – vendite@bcmz.it – concorsuale@bcmz.it
Pec: studiolegale@pec.avvocatomonteleone.it

**ISTANZA N. 6**

**TRIBUNALE DI IVREA**

**CANCELLERIA PROCEDURE CONCORSUALI**

**Liquidazione Controllata n. 12/2025 di** [redacted]

**Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Carrara**

**Liquidatore: Avv. Domenico Monteleone**

**Istanza di autorizzazione alla vendita competitiva dell'intero compendio immobiliare**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

Il sottoscritto Avv. Domenico Monteleone, nella sua qualità di Liquidatore nominato nella procedura di Liquidazione Controllata in epigrafe,

**premesso che**

- con sentenza del 09.04.2025, depositata in data 05.05.202, il Tribunale di Ivrea ha dichiarato l'apertura della liquidazione controllata del patrimonio del Signor [redacted] conferendo nomina di Giudice Delegato alla Dott.ssa Meri Papalia, poi sostituita dalla Dr.ssa Antonia Mussa e di Liquidatore allo scrivente;
- dalle verifiche svolte, è emersa la sussistenza dei seguenti beni immobili intestati al Signor [redacted] per la quota del ¼ di piena proprietà e alla Signora [redacted] per la quota di ¾ di piena proprietà:

**Nel Comune di San Sebastiano da Po (TO)**

Alla Via Nobiei n.c. 22,

Firmato Da: Monteleone Domenico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 5020e7

- foglio 19 particella 198 sub. 2, Via Nobiei n.c. 22, piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 25, superficie catastale totale mq. 34, R.C. Euro 64,56;
- foglio 19 particella 198 sub. 1, Via Nobiei n.c. 22, piano S1-T-1, cat. A/3, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 214, totale escluse arre scoperte mq. 200, R.C. Euro 504,84;

terreni censiti al Catasto Terreni:

- foglio 19 particella 197, prato di classe 3 di are 5,32 R.D. Euro 2,20 R.A. Euro 2,47;
- foglio 19 particella 220, prato di classe 2 di are 28,55, R.D. Euro 16,22 R.A. Euro 14,74;

-allo scopo di procedere alla corretta valutazione del bene, lo scrivente ha conferito incarico al Dott. Ing. Leonardo Buonaguro, il quale ha fatto pervenire la propria "Relazione Stima Cespiti Immobiliari" in data 26 agosto 2026;

-dalla suddetta perizia emerge che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, considerato nella sua interezza (quota 100%), ammonta a complessivi **€** 183.000,00 (di cui € 180.000,00 riferibili al fabbricato ed € 3.000,00 ai terreni). Da tale somma l'esperto ha provveduto a detrarre l'importo stimato di € 9.000,00 per gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile, determinando un valore complessivo netto dell'intero compendio pari a **€ 174.000,00.**

Tanto premesso, lo scrivente,

**considerato che**

La vendita della sola quota ideale di 1/4 di pertinenza della procedura risulterebbe del tutto diseconomica, in quanto subirebbe un drastico deprezzamento sul mercato, non attirando l'interesse di potenziali acquirenti se non a fini meramente speculativi, con grave nocumento per la massa dei creditori. L'alternativa di un giudizio di divisione comporterebbe altresì tempi lunghissimi e costi esorbitanti in prededuzione.

Al fine di massimizzare il realizzo, lo scrivente Liquidatore ha avviato un'interlocuzione stragiudiziale sia con la comproprietaria sia con il creditore ipotecario, al fine di giungere alla vendita volontaria dell'intero immobile (quota 100%).

La sig.ra [redacted] comproprietaria per i 3/4, ha manifestato il proprio pieno e incondizionato consenso alla vendita dell'intero compendio (come peraltro già formalizzato in precedente procura notarile a vendere autenticata nelle firme dal Notaio Gabriele Mazzoni in data 30.07.2024 n. 4.161 repertorio), aderendo all'iniziativa del Liquidatore affinché il bene venga posto sul mercato per l'intero e il ricavato venga ripartito/destinato ai creditori.

Parallelamente, Banca del Piemonte S.p.A., a mezzo comunicazione PEC in data 04.03.2026, ha formalmente prestato il proprio consenso affinché la vendita in toto dell'immobile,

Firmato Da: Monteleone Domenico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 5020e7

oggetto di garanzia ipotecaria, venga curata dallo scrivente Liquidatore "*con le consuete modalità di vendita pubblica previa perizia estimativa*" (All. 01).

Nella medesima comunicazione, l'Istituto di Credito ha espressamente precisato che, a ricevimento dell'incasso della somma per la quota di propria spettanza (in base al grado di privilegio), "*fornirà assenso alla cancellazione di ipoteca presenziando all'atto stesso* e che *si asterrà dall'azione esecutiva immobiliare su immobile oggetto di vendita da parte del liquidatore*".

**ritenuto, altresì che:**

-è opportuno quindi instaurare apposita procedura competitiva, previa pubblicazione di apposito bando di vendita del lotto Unico, così come individuato dal perito della Procedura redazione di bando di vendita, secondo le seguenti modalità, e precisamente:

-Lotto Unico, come sopra identificato al prezzo base pari ad Euro 174.000,00;

-presentazione di una proposta irrevocabile, formulata in via telematica tramite il gestore incaricato Aste Giudiziarie InLinea Spa attraverso il portale www.astetelematiche.it, che dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita;

-prestazione di idonea cauzione e, precisamente, bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Controllata che dovrà accompagnare la proposta, pari al 10% del prezzo offerto;

-l'aggiudicatario sarà tenuto, entro il termine massimo di novanta giorni, a corrispondere alla Procedura il saldo prezzo in unica soluzione, a mezzo di assegni circolari non trasferibili o con bonifico bancario da versarsi in sede di atto notarile e, comunque, entro e non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione;

-di contro, in caso di diserzione, sarà onere dello scrivente effettuare ulteriori tentativi, con progressivo decurtamento del prezzo nella percentuale fino al 25%, sino alla definitiva aggiudicazione dei cespiti in oggetto;

-il trasferimento di proprietà degli immobili aggiudicati avverrà tramite la stipula di atto notarile, presso un Notaio da designarsi a cura della Procedura, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice Delegato alla sottoscrizione dell'atto medesimo;

-per quanto concerne le pubblicazioni dell'avviso di vendita, si dichiara sin d'ora che le medesime verranno effettuate online, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, previa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, per giorni 30 (trenta);

-previsione, all'interno del bando, delle garanzie *ivi* riportate:

Firmato Da: Monteleone Domenico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 5020e7

-i beni saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo";

-sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre alle tasse e/o imposte di legge ed oltre alle spese di trasferimento in senso proprio, tutti gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal Liquidatore e/o dal Notaio;

-la vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi, irregolarità e per inosservanza di norme edilizie e/o urbanistiche, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti) come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei titoli di provenienza.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore,

**chiede**

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare la vendita dei beni immobili di cui al Lotto Unico dell'elaborato peritale agli atti, da eseguirsi per il tramite dello scrivente, secondo le modalità previste nel bando e mediante pubblicazione nel rispetto dei termini di legge sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, previa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, per giorni 30 (trenta).

Con osservanza.

Ivrea, lì 02 novembre 2026

Il Liquidatore

Avv. Domenico Monteleone

Firmato Da: Monteleone Domenico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 5020e7