



STUDIO LEGALE

80128, NAPOLI VIA GIACINTO GIGANTE N. 174

C.F. BRNCLL76D02F839H

E-MAIL: AVV.CAMILLOBRUNO@GMAIL.COM



TRIBUNALE DI NAPOLI

R.G. 18/2025



L.C.



G.D. ILARIA GRIMALDI



ISTANZA AUTORIZZAZIONE AL COMPIMENTO DEGLI ATTI DEL PROGRAMMA DI
LIQUIDAZIONE
(VENDITA DEI DUE IMMOBILI POSTI IN NAPOLI)



Il sottoscritto avv. Camillo Bruno (C.F. BRNCLL76D02F839H), studio in Napoli
alla via G. Gigante n°174, quale professionista nominato liquidatore per la
Liquidazione Controllata in epigrafe, aperta con sentenza n°167/2025, avendo
accettato la predetta nomina,



PREMESSO

Che il programma di liquidazione è stato approvato con provvedimento di questo
G.D. del 11/03/2026.



Che il programma approvato, al paragrafo 3.2, prevede la vendita competitiva
deformalizzata delle unità immobiliari site in Napoli alla via Nuova San Rocco
n.169, mediante acquisizione di un'offerta irrevocabile di acquisto tramite soggetto
specializzato, individuato dallo scrivente nella Leonardo Immobiliare s.a.s.



Che il valore stimato dei due immobili (v. punto 1 programma liquidazione
"individuazione attivo - beni immobili - ambito Napoli) risulta pari ad un importo
compreso tra € 27.000,00 ed € 33.000,00 per l'unità ristrutturata e compreso tra €
20.000,00 ed € 24.000,00 per l'unità non ristrutturata.



Che con comunicazione del 14/05/2026, la Leonardo Immobiliare s.a.s.
sottoponeva all'attenzione dello scrivente l'offerta irrevocabile di acquisto per
entrambi gli immobili, proveniente da [REDACTED] (v. all. 00 al cui interno
sono riportati i dati identificativi del potenziale acquirente e la c.e.i. dello stesso),
per l'importo complessivo di € 53.000,00; all'offerta è stata allegata scansione di



un assegno circolare dell'importo pari al 10% della somma offerta ovvero € 5.300,00 già intestato alla procedura; la proposta è stata integrata con l'ulteriore offerta di farsi carico delle passività degli oneri condominiali gravanti sull'immobile.

Che il prezzo offerto, € 53.000,00, risulta perfettamente congruo con la stima del valore attribuito alle due unità immobiliari in quanto nella migliore delle ipotesi il massimo conseguibile potrebbe essere di complessi € 57.000,00 (ovvero € 33.000,00 + € 24.000,00).

Che, inoltre, con successiva comunicazione (v. all. 01) l'offerente ha dichiarato che si farà carico anche di tutti gli oneri condominiali non soddisfatti, ammontanti complessivamente ad € 2.689,82 all'attualità, come da comunicazione fornita dall'amministratore di condominio solo in data 29/04/2026 (all. 02) e non oggetto di domanda di ammissione al passivo; da tale importo andrà decurtata la somma relativa agli oneri condominiali relativi alla porzione di terrazzo di copertura di proprietà del Carano non oggetto dell'offerta di acquisto.

Che l'offerta di acquisto è totalmente aderente alle particolari indicazioni fornite dallo scrivente, ovvero:

1. Pieno riconoscimento da parte dell'offerente dei vizi di conformità ed espressione, comunque, del totale gradimento degli immobili;
2. Nessun vincolo di parentela con il Carano Giuseppe;
3. Adesione al pagamento di ogni spesa necessaria al trasferimento degli immobili, ivi comprese le spese di sgombero dai materiali di risulta che ingombrano uno dei due cespiti;
4. Adesione al pagamento dell'intermediazione della Leonardo Immobiliare;
5. Consapevolezza che l'offerta sarà pubblicata sul sito di Aste Giudiziarie o PVP per un periodo di giorni 45
6. Consapevolezza che nel caso di più offerte si procederà ad una gara tra gli offerenti



7. Indicazione del termine essenziale per il pagamento del saldo prezzo fissato al 15/09/2026 in caso di autorizzazione alla vendita da parte del GD, decorso il quale l'importo versato a titolo di anticipo rimarrà definitivamente a favore della procedura
8. Indicazione del notaio che provvederà a rogare l'atto.

PREMESSO ANCORA

Che l'esecuzione del programma di liquidazione non può (o non dovrebbe essere) sospesa dalla coesistenza in via parcella del giudizio di espropriazione immobiliare che su istanza del creditore ipotecario non è stata sospesa dal G.E. (all. 03) e che comunque la procedura individuale si trova ancora nella fase di stima e custodia, ma non è stata fissata la data per procedere alla vendita; lo scrivente ha ritenuto di non dover subentrare nella procedura di espropriazione (par. 6 programma liquidazione) per non dover appesantire di ulteriori spese la massa passiva della liquidazione, anche in considerazione dei tempi di attesa, in quanto l'udienza ex art. 569 c.p.c. è fissata al 14/09/2026. La scelta è stata dettata, per motivi di economia, dalla circostanza che lo scrivente avrebbe dovuto, per l'appunto, costituirsi per il tramite di un legale munito di procura, in linea con la previsione codicistica generale dell'art. 82, comma 3, c.p.c.: è obbligatorio il deposito dell'atto in discorso nel fascicolo dell'esecuzione a cura di un difensore munito di procura.

Sul punto possiamo osservare che anche nel ridisegnato sistema, iniziativa del fondiario e liquidazione endoconcorsuale corrono su binari, tendenzialmente, paralleli e non si rivelano inconciliabili. Il giudice delegato alla liquidazione giudiziale o controllata, pur dopo che il fondiario abbia messo in pista la propria iniziativa appartata, sarà abilitato a disporre la vendita coattiva: **la sovrapposizione fra le procedure sarà risolta in base all'anteriorità del provvedimento che dispone la vendita.**





STUDIO LEGALE

80128, NAPOLI VIA GIACINTO GIGANTE N. 174

C.F. BRNCILL76DO2F839H

E-MAIL: AVV.CAMILLOBRUNO@GMAIL.COM



Tanto premesso il liquidatore, rilevato che non è operante il Comitato dei Creditori, per il tipo di procedura in corso, ritenendo, opportuno dare corso al programma di liquidazione

CHIEDE AL G.D.

Di essere espressamente autorizzato ad accettare l'offerta formulata, nei termini sopra meglio precisati e di procedere a tutti gli atti necessari, primo fra tutti la pubblicazione dell'offerta di acquisto sul sito www.astegiudiziarie.it, al fine di conseguire il prezzo di € 53.000,00 in favore della procedura.

Voglia altresì autorizzare lo scrivente a darne notizia al creditore ipotecario, affinché esprima un parere (non vincolante), entro 5 giorni dalla comunicazione, sull'esecuzione del programma di liquidazione relativa agli immobili in oggetto.

Napoli, 19/05/2026

Con osservanza

Il Liquidatore

Avv. Camillo Bruno

