

**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
NOCERA INFERIORE  
Sezione Fallimentare**

**Fallimento Mi.AM S.r.l. N. Rg 36/2016**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Longo Bianca Manuela**

**Curatore: Dott. Laiso Roberto**

**Oggetto: Integrazione al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.**

Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Longo Bianca Manuela,

il sottoscritto Laiso Roberto, in qualità di Curatore del fallimento meglio specificato in oggetto rappresenta quanto segue

**PREMESSO CHE**

- con provvedimento del 25.03.2022 il Tribunale di Nocera Inferiore ha nominato il sottoscritto curatore in sostituzione de [REDACTED] della procedura dichiarata con sentenza del **29.06.2016 n. 36/2016**;
- dai dati catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno risulta che la società è proprietaria di n. 21 (19 garages + 2 aree urbane) unità immobiliari site in Nocera Inferiore, correnti in via Nicola Bruno Grimaldi;
- i suddetti cespiti sono stati ritualmente autorizzati dal Comune di Nocera Inferiore, con permesso di costruire n. 6477/09 del 05.02.2009, rilasciato al lottizzante, società MIAM S.r.l. ai sensi della L.R. Campania 19/2001. La legittimità dei box, ai sensi della richiamata normativa, veniva condizionata alla vendita dei medesimi in regime di pertinenzialità di immobili correnti nel territorio di Nocera Inferiore, entro il termine di tre anni dalla conclusione delle opere edili certificate mediante chiusura lavori;
- la MIAM comunicava in data 28.01.2013 l'ultimazione dei lavori – giusta proroga di sei mesi decorrente dal 30.07.2012 senza procedere al conseguimento del prescritto “Nulla osta dei VV.FF.”, pure oggetto di contestazioni da parte dell'Ente, ma irrilevante dal punto di vista della conformità edilizio urbanistica dei cespiti;
- con *Verbale di consegna sotto riserva di legge* del 20.12.2013 il Direttore del Settore LL.PP. accettava l'area di superficie, differendo tuttavia l'efficacia della consegna al successivo ottenimento del nulla osta dei VV.FF.;
- con lo stesso verbale la MIAM s'impegnava a completare entro il 30.03.2014 le opere di sistemazione dell'area pubblica e ad astenersi dall'uso dei garages fino al rilascio del nulla osta;

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

### CONSIDERATO CHE

- in data 20.06.2024 veniva nominato l'Avv. Lucio Schiavone quale legale della procedura, il quale avviava interlocuzione con l'Ente per la regolarizzazione urbanistica, la quantificazione delle opere di urbanizzazione residue e la cessione delle aree;

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- nonostante le opere di urbanizzazione previste dal verbale del 20.12.2013 non risultano completate, le medesime costituiscono l'oggetto di una obbligazione *propter rem*, pertanto, il soggetto che subentrerà nella procedura di sanatoria intentata da codesta Curatela sarà onerato dell'adempimento in virtù del rapporto di immediatezza con i beni in oggetto della presente;

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- la stima dell'attivo immobiliare veniva redatta dall'Arch. Carmine Fiorillo (nomina dell'08.01.2025) per complessivi € **376.132,00**; (**Allegato 1**)
- in data 21.07.2025 il tecnico depositava **istanza di Accertamento di conformità (art. 36 d.P.R. 380/2001)**;
- in data 21.11.2025 l'Ente trasmetteva **parere favorevole alla conformabilità** della pratica n. 14/2025 per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, subordinatamente alla verifica e all'adempimento delle condizioni indicate nei punti B), C) e D); (**Allegato 2**)
- il Comune emetteva parere di "astratta assentibilità" concedendo 180 giorni per l'espletamento delle attività prodromiche alla procedura di gara, aggiudicazione e sottoscrizione dell'atto d'obbligo, ed ulteriori 120 giorni per gli adempimenti successivi, preordinati al rilascio del permesso in sanatoria e alla successiva SCIA di agibilità dei parcheggi, da tale momento decorreranno nuovamente i 36 mesi prescritti dalla normativa per gli atti di asservimento dei cespiti;
- [REDACTED]
- tutte le prescrizioni richieste dall'Ente sono integralmente riportate nella perizia di stima, cui l'avviso di vendita farà espresso rinvio.

### Tutto ciò premesso

la Curatela propone di avviare **procedura competitiva di vendita unitaria** dei 19 garages della fallita Mi.AM S.r.l., secondo le seguenti condizioni:

1. **Prezzo base d'asta / Offerta minima: € 376.132,00** (L'offerta minima ammissibile è determinata nel 75% del prezzo base, quindi non inferiore ad € 282.099,00).
2. **Modalità di vendita asincrona telematica con unico rilancio segreto**, tramite il gestore "Astetelematiche.it", da svolgersi in data **04.03.2026** o in data alternativa;

3. **Trasferimento del bene:** mediante decreto di trasferimento o mediante successivo atto notarile.

4. **Pubblicità obbligatoria:**

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche** almeno 45 giorni prima del termine di deposito delle offerte;
- sul sito autorizzato **www.astegiudiziarie.it** almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **Casa.it** e **Idealista.it** almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

5. **Aste deserte:** in caso di esito negativo, il curatore potrà procedere a ulteriori esperimenti di vendita ai sensi dell’art. 591, co. 2, c.p.c., con ribasso del prezzo fino a un massimo di **tre ribassi**, ciascuno pari a **un quarto** del prezzo di riferimento.

**TANTO PREMESSO IL CURATORE**

**CHIEDE**

- di autorizzare l’integrazione del programma di liquidazione con l’inserimento della vendita dei beni immobili della fallita nei termini, modalità e condizioni sopra indicati;
- di autorizzare l’indizione della vendita asincrona telematica dei 19 garages per il giorno 04.03.2026 – ore 17:00 o in altra data da determinarsi successivamente;
- di autorizzare la pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si esibisce e deposita:

1. Perizia di stima degli immobili redatta dall’Arch. Carmine Fiorillo;
2. Risposta e prescrizioni del Comune di Nocera;
3. Bozza avviso di vendita asincrona telematica.

*Doverosi Ossequi*

*Nocera Inferiore, 07/01/2026*

*Il Curatore*

*Dott. Roberto Laiso*