

Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

Via Alcide de Gasperi 8 – 84016 Pagani (SA)

Tel/fax 081 91 43 37 – 081 91 57 41

cell. 328 34 18 720

Web: www.patrizioattianese.it

PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento iscritto al R.G.E. 55/2024

Creditore procedente	AMCO Asset Management Company s.p.a.
-----------------------------	---

Debitore	--OMISSIS--
-----------------	--------------------

G.I. dott. Pasquale VELLECA

Il consulente tecnico
dott. ing. Patrizio ATTIANESE



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. Patrizio Attianese via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE	
	PROVINCIA DI SALERNO	
	UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio	
	R.G.E. 55/2024	

	Σ0000Σ	
	Ill.mo Giudice Istruttore dott. Pasquale VELLECA del Tribunale Civile	
	di Nocera Inferiore – sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari.	
	1. Premessa	
	In data 20.01.2026 la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Patrizio	
	Attianese con studio in Pagani (SA) alla via Alcide de Gasperi n. 8 ed iscritto	
	all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n. 4607, esperto per la	
	stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.	
	55/2024 promosso da “AMCO Asset Management Company S.p.A.” contro	
	“--OMISSIS--”, conferendomi il seguente mandato:	
	A. Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	
	1) In primo luogo precisare se il creditore abbia optato per il deposito	
	dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e	
	trascrizioni gravanti sul bene pignorato o abbia optato per il	
	deposito di certificazione notarile sostitutiva.	
	Ed i seguenti quesiti:	
	1) Identificare i beni pignorati, i diritti reali oggetto di pignoramento, i dati	
	catastali attuali e la loro corrispondenza con quelli indicati nell'atto di	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	1 Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5d48519830c8ada99e7736e4 

	Studio Tecnico Attianese <i>dott. ing. Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	pignoramento, specificando confini, pertinenze, accessori e quote di	
	comproprietà.	
	2) Descrivere analiticamente gli immobili, la loro consistenza, lo stato di	
	manutenzione, la zona di ubicazione e le dotazioni condominiali, allegando	
	idonea documentazione fotografica.	
	3) Verificare la conformità catastale e la regolarità edilizia ed urbanistica	
	dei beni. In caso di difformità, accertare la sanabilità delle stesse ai sensi della	
	normativa vigente, indicando i costi e i tempi necessari per la	
	regolarizzazione, ovvero l'eventuale incidenza negativa sul valore di mercato	
	in caso di non sanabilità.	
	4) Predisporre uno schema sintetico descrittivo per ogni lotto, finalizzato	
	all'inserimento nell'ordinanza di vendita, che riporti i dati essenziali del bene.	
	5) Ricostruire la storia dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla	
	trascrizione del pignoramento, verificando la continuità delle trascrizioni e	
	segnalando eventuali lacune o iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche,	
	pignoramenti, sequestri).	
	6) Accertare lo stato di possesso dell'immobile, indicando se lo stesso sia	
	occupato dal debitore o da terzi, e in tal caso specificando il titolo della	
	detenzione e la sua opponibilità alla procedura.	
	7) Procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, secondo	
	criteri di massima appetibilità commerciale.	
	8) Determinare il valore di mercato attuale di ciascun lotto, operando le	
	opportune decurtazioni per oneri, abusi, vincoli e per l'assenza della garanzia	
	per vizi tipica della vendita forzata.	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	2



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	9) Verificare la dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o, in mancanza, provvedere alla sua redazione.	
	Σ0000Σ	
	Per l’espletamento dell’incarico il G.I. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 23.06.2026.	
	Σ0000Σ	
	2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	
	In data 16 febbraio 2026 alle ore 15:30, il sottoscritto ing. Patrizio Attianese si recava presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva siti in Scafati (SA) alla via Nuova San Marzano. Erano presenti sui luoghi, oltre al sottoscritto e al custode nominato avv. Anita Gallo, il Sig. --OMISSIS--, l’avv. Sara Carpio, i quali non si opponevano all’esercizio delle operazioni peritali. A questo punto, presa visione della documentazione versata agli atti si procedeva quindi con le operazioni metriche e fotografiche dei seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva censiti al N.C.E.U. del Comune di Scafati (SA) al fg. 1 p.lla 871 sub 2 e sub 3. Espletate le operazioni metriche e fotografiche occorrenti. Eseguite le operazioni del caso risultava che lo stato dei luoghi e le schede catastali degli immobili oggetto di procedura non trovavano totale corrispondenza. Alle ore 16:30 si dichiaravano concluse le operazioni peritali (Si veda Allegato A: Verbale di sopralluogo).	Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5c048519830c8ada99e7736e4
	Σ0000Σ	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	3 

	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	3. Risposte ai quesiti	
	A. Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	
	R: In via preliminare all’espletamento dei quesiti di merito, il sottoscritto	
	C.T.U. ha proceduto al vaglio della documentazione depositata dal creditore	
	precedente, al fine di riscontrarne la completezza e la ritualità ai sensi e per	
	gli effetti dell’art. 567, comma 2, c.p.c.	
	Si rassegna all’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione, Dott. Pasquale VELLECA	
	che il fascicolo processuale risulta corredato da una certificazione notarile	
	sostitutiva, redatta ai sensi della Legge 302/98 e s.m.i.dal Notaio Dott.	
	Vincenzo Calderini in data 09/05/2024. Dalla disamina della predetta	
	certificazione è emerso che l’indagine dei registri immobiliari e delle	
	trascrizioni è stata estesa ad un arco temporale superiore al ventennio	
	anteriore alla trascrizione del pignoramento, risalendo sino all’atto di acquisto	
	derivativo del 28/06/2006 (Rogito Notaio Lucia Maria Maiorino, Rep. 1982),	
	garantendo così la piena ricostruzione della continuità delle trascrizioni in	
	capo ai soggetti proprietari succedutisi nel tempo. Risultano parimenti	
	acquisiti agli atti gli estratti catastali, sia in configurazione attuale che storica,	
	i quali offrono una rappresentazione dei beni pignorati, coerente con le	
	risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.	
	In ordine allo stato civile e al regime patrimoniale del debitore, Sig. --	
	OMISSIS--(C.F. --OMISSIS-), il sottoscritto si è avvalso di tutta la	
	documentazione già prodotta precedentemente in quanto incardinato	
	successivamente.	
	Sulla base delle verifiche anagrafiche e della documentazione di stato	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	4 Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5048519830c8ada99e7736e4 

	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	civile in fase di acquisizione, si riferisce quanto segue:	
	Con riferimento alla data dell’atto di acquisto dei cespiti pignorati	
	(28/06/2006), il Sig. --OMISSIS--risultava essere già coniugato ed il	
	relativo regime patrimoniale era quello della separazione dei beni, così	
	come desunto dall’estratto dell’atto di matrimonio con relative	
	annotazioni marginali (Allegato L).	
	<u>La documentazione è quindi completa.</u>	
	Σ0000Σ	
	QUESITO n. 1: Identificare i beni pignorati, i diritti reali oggetto di	Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5cd5d48519830c8ada99e7736e4
	pignoramento, i dati catastali attuali e la loro corrispondenza con quelli	
	indicati nell'atto di pignoramento, specificando confini, pertinenze,	
	accessori e quote di comproprietà.	
	R: In ottemperanza al mandato ricevuto, lo scrivente ha proceduto alla	
	puntuale identificazione dei cespiti pignorati, verificando la titolarità dei	
	diritti reali e la rispondenza dei dati catastali rispetto agli atti della procedura.	
	Il diritto reale oggetto di pignoramento, così come indicato nell’atto notificato	
	il 03/04/2024 e trascritto in data 02/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate –	
	Territorio di Salerno (Reg. Gen. 18974 - Reg. Part. 15471), è quello di	
	<u>PIENA PROPRIETÀ (1/1).</u>	
	Dalla disamina dell'atto di provenienza per compravendita del 28/06/2006	
	(Rogito Notaio Lucia Maria Maiorino, Rep. 1982 - Racc. 1432) e dalle	
	risultanze della certificazione notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, si	
	conferma che tale diritto corrisponde pienamente alla titolarità del debitore	
	esecutato, Sig. --OMISSIS--. Si attesta, pertanto, che il diritto indicato	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	5 

	Studio Tecnico Attianese <i>dott. ing. Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	nell’atto di pignoramento è conforme a quello effettivamente in titolarità	
	dell’esecutato, non ravvisandosi divergenze di contenuto.	
	Sotto il profilo catastale, i beni oggetto di pignoramento sono regolarmente	
	censiti al N.C.E.U. del comune di Scafati (SA) come di seguito:	
	➤ <u>Fg. 1 p.lla 871 sub 2</u> , A/3, classe 1, 122 mq, R. € 557,77. (Si veda	
	<u>Allegato I: Visure storiche per immobili</u>);	
	➤ <u>Fg.1 p.lla 871 sub.3</u> , C/2, classe 8, 38 mq, R. € 96,06 (Si veda	
	<u>Allegato I: Visure storiche per immobili</u>).	
	L'intero compendio immobiliare, comprensivo di accessori e pertinenze,	
	confina a Nord con via Nuova San Marzano, a Sud, a Est e ad Ovest con altra	
	proprietà.	
	Si riferisce, infine, che i beni non risultano interessati da procedure di	
	espropriazione per pubblica utilità.	
	In ordine alla situazione di fatto, si segnala la presenza di difformità	
	sostanziali rispetto alle planimetrie catastali in atti, consistenti in una diversa	
	metratura degli immobili rispetto allo stato di legittimità. In conformità alle	
	disposizioni del G.E., lo scrivente prosegue nelle operazioni assumendo come	
	oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, rinviando per	
	l'esatta descrizione e quantificazione dei costi di regolarizzazione alla risposta	
	al Quesito n. 3.	
	000000	
	QUESITO n. 2: Descrivere analiticamente gli immobili, la loro	
	consistenza, lo stato di manutenzione, la zona di ubicazione e le dotazioni	
	condominiali, allegando idonea documentazione fotografica.	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	6 Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5c0485f19830c8ada99e7736e4 

R: Il compendio immobiliare oggetto di stima, è ubicato nel territorio del Comune di Scafati (SA), con accesso dalla Via Nuova San Marzano snc (già Via S. Maria). Il cespite ricade in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, ben collegata ai principali assi viari e dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. L'unità immobiliare si inserisce in un fabbricato di remota edificazione tipologicamente riconducibile a un edificio "a corte", consolidatosi in un tessuto urbano di completamento (Zona Omogenea B.3). L'accessibilità esterna è garantita da una traversa della via pubblica che immette in una corte scoperta comune; nello specifico, l'unità destinata a deposito gode di un varco d'ingresso indipendente, assicurando così la piena autonomia funzionale dell'intero compendio rispetto alle proprietà limitrofe.

➤ ***Fg.1 p.lla 871 sub.2 – appartamento A/3***

Procedendo con l'analisi di dettaglio dell'unità abitativa (sub. 2), questa si sviluppa interamente al piano terra con una superficie utile di circa mq 70, risultando sottoposto rispetto alla quota stradale di circa 0,60 m.

Il cespite manifesta uno stato di conservazione che denota un avanzato degrado; nello specifico, l'involucro edilizio e le partizioni interne risultano interessati da estesi fenomeni di umidità dovuta alla risalita capillare, evidenziati da efflorescenze saline basamentali e dalla completa carbonatazione degli intonaci.

Tale condizione ha innescato processi di distacco e rigonfiamento dello strato di finitura, con parziali fenomeni di espulsione dell'intonaco (scrostature) che lasciano intravedere l'orditura muraria sottostante.



Il microclima interno appare compromesso da un'insufficiente ventilazione naturale, che ha favorito la proliferazione di muffe diffuse in corrispondenza degli angoli di soffitto, determinando condizioni di insalubrità ambientale e potenziale pericolo per la salute degli occupanti. Le componenti di finitura, quali le pavimentazioni in graniglia, presentano usura meccanica e perdita di coesione, mentre gli infissi esterni in alluminio elettrocolorato sono obsoleti, privi di sistemi a taglio termico.

La distribuzione interna degli ambienti non riflette quanto indicato nella documentazione tecnica i quali risultavano articolati in un ampio vano cucina-camera, un bagno e un ripostiglio. Le strutture verticali risultano in muratura portante di tufo e pietra e gli orizzontamenti con altezze variabili (fino a m 2,60) determinando una volumetria significativa. Si riportano le superfici degli ambienti sopra detti distinguendo tra superficie residenziale e non residenziale.

➤ Superficie residenziale netta:

Cucina-camera 60,15 mq

Ripostiglio 4,10 mq

WC 5,72 mq

SUB TOTALE 69,97 mq

➤ Superficie non residenziale netta:

corte esclusiva 19,56 mq

SUB TOTALE 19,56 mq



Difformità

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'appartamento identificato con il sub.2 è emersa **una divergenza tra lo stato di fatto e la documentazione tecnica depositata**, in quanto l'ambiente principale (camera/cucina) risulta attualmente frazionato in due camere distinte mediante tramezzature non autorizzate. La porta del locale wc risulta chiusa e realizzata in altro luogo rispetto a quello indicato. Inoltre è stata accertata un'incongruenza riguardante la perimetrazione dell'immobile, poiché una porzione della superficie attualmente in uso risulta catastalmente afferente al subalterno 3 definendo opere che consentano di ripristinare lo stato di legittimità (vedi Allegato B – rilievo metrico).

➤ ***Fg.1 p.lla 871 sub.3 – locale deposito C/2***

Per quanto concerne la pertinenza, destinata a deposito (sub. 3), essa è costituita da una cantinola, un locale deposito ed un ripostiglio.

➤ Superficie non residenziale netta:

Locale deposito 24,13 mq

Ripostiglio 2,01 mq

Cantinola 5,46 mq

SUB TOTALE 31,60 mq

Il locale deposito nel complesso si presenta con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate che mostrano diffusi fenomeni di degrado con distacchi ed efflorescenze saline basamentali dovute a umidità di risalita capillare, mentre lo spazio interno appare saturo di materiali eterogenei e attrezzature



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	meccaniche.	
	Il soffitto piano presenta una finitura con tracce di impianti elettrici a vista	
	fissati esternamente all'intonaco, confermando il carattere accessorio e la	
	destinazione a deposito del vano che necessita di interventi di risanamento	
	conservativo e adeguamento impiantistico per il ripristino delle condizioni di	
	salubrità ambientale.	
	<u>Difformità</u>	
	In sede di sopralluogo presso l'unità immobiliare identificata come subalterno	
	3 sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto ai titoli abilitativi	
	consistenti nella parziale demolizione di una porzione di muro per	
	un'ampiezza di circa 0,90 metri finalizzata alla creazione di un nuovo varco di	
	accesso che, mediante l'installazione di un corpo scala interno composto da tre	
	gradini, consente di superare il dislivello altimetrico tra i cespiti essendo il	
	deposito posto alla quota di piano campagna mentre l'unità abitativa	
	(subalterno 2) risulta sottoposta di 0,60 metri rispetto allo spiccatto del terreno.	
	Si rileva inoltre l'abbattimento di una tramezzatura interna e una	
	riconfigurazione dei confini strutturali che ha determinato un incremento della	
	superficie utile della cantinola riconducibile all'annessione fisica di una	
	porzione di superficie originariamente assentita al subalterno 2, configurando	
	una variazione della consistenza reale rispetto a quella grafica depositata negli	
	atti catastali.	
	000000	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	10 Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5048519830c8ada99e7736e4 

QUESITO n. 3: Verificare la conformità catastale e la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni. In caso di difformità, accertare la sanabilità delle stesse ai sensi della normativa vigente, indicando i costi e i tempi necessari per la regolarizzazione, ovvero l'eventuale incidenza negativa sul valore di mercato in caso di non sanabilità.

R: In merito alla verifica della conformità catastale e della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni staggiti, lo scrivente ha proceduto alla ricostruzione della storia del compendio situato nel Comune di Scafati alla Via Nuova San Marzano. In merito alla ricostruzione storica e all'identificazione dei beni, lo scrivente rileva che l'area su cui insiste il fabbricato era originariamente censita al Catasto Terreni del Comune di Scafati (SA) al Foglio 1, Particella 57.

L'attuale assetto catastale è stato definito in data 27 settembre 2004 mediante la denuncia di variazione per costituzione di unità immobiliari urbane, presentata con la Pratica avente protocollo n. SA0373471 del 27/09/2004. Tale atto tecnico ha determinato la soppressione della predetta particella 57 e la contestuale costituzione al Catasto Fabbricati dell'Ente Urbano identificato alla Particella 871, dalla quale sono stati originati i subalterni oggetto della presente procedura. In virtù della suddetta pratica di accatastamento, i beni risultano attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno, come riportato:

➤ Fg. 1 p.lla 871 sub 2, A/3, classe 1, 122 mq, R. € 557,77. (Si veda

Allegato I: Visure storiche per immobili);

➤ Fg.1 p.lla 871 sub.3 , C/2, classe 8, 38 mq, R. € 96,06 (Si veda



Allegato I: Visure storiche per immobili).

Le unità immobiliari sopra descritte completano la loro consistenza con i diritti proporzionali sui Beni Comuni Non Censibili (corte pertinenziale e vano scala), identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 871, Subalterno 1.

Sotto il profilo dell'analisi urbanistica, lo scrivente ha riscontrato che la legittimità del corpo di fabbrica (denominato "Fabbricato B") trae origine dalla istanza di condono edilizio prot. n. 30952 del 31/12/1986, presentata ai sensi della Legge 47/85, perfezionatasi con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 941 del 2004.

Oltre alle verifiche catastali, si è proceduto all'esame della documentazione probatoria inerente la titolarità e la legittimità edilizia, al fine di riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto, i Registri Immobiliari e i titoli abilitativi. Dalla disamina degli atti di provenienza e dei fascicoli urbanistici, si riportano i seguenti atti salienti:

- Condono Edilizio (prot. N.30952 del 31/12/1986) – comune di Scafati (SA) - istanza EX L. 47/1985 (Fabbricato B);
- Accatastamento per Costituzione Sub. 2 e Sub.3 - Pratica SA037347 del 27/09/2004 - Agenzia del Territorio;
- Sanatoria per Legittimazione urbanistica - Comune di Scafati (SA) - Concessione n. 941 del 29/04/2004;
- Atto di Compravendita del Notaio L.M. Maiorino Rep.1982 del 28/06/2006;
- Pignoramento Trascrizione Uff. Giudiziario R.G. 18974 del



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	03/04/2024.	
	Di seguito si riporta la descrizione tecnica degli interventi necessari per il	
	ripristino dello stato di legittimità delle unità immobiliari e le tabelle relative	
	al computo metrico estimativo redatto a corpo, basato sulle difformità	
	riscontrate durante il sopralluogo.	
	Il ripristino della conformità urbanistica e catastale prevede, per il	
	Subalterno 2, la demolizione della tramezzatura di circa 4,50 metri che	
	attualmente fraziona l'ambiente principale in due camere, ripristinando	
	l'originario vano unico. Si procederà inoltre alla chiusura dei varchi porta non	
	presenti originariamente (collegamento con la cantinola e attuale accesso WC)	
	e alla contestuale apertura dei varchi previsti nei titoli abilitativi (porta camera	
	2 e nuova posizione porta WC), oltre alla ricostruzione di una porzione di	
	setto di separazione tra cucina e camera.	
	Per il Subalterno 3, l'intervento principale consiste nel ripristino della	
	tramezzatura per una lunghezza di 3,00 metri comprensiva della porta interna,	
	al fine di ristabilire l'esatta consistenza e il confine del locale deposito.	
	<u>Computo Metrico Estimativo delle Opere di Ripristino</u>	
	<u>Interventi u.i. Fg.1 p.lla 871 sub.2</u>	
	➤ Demolizione di tramezzatura interna in laterizi forati (spessore 8-10	
	cm) per una lunghezza di 4,50 m, compreso il calo dei materiali, il	
	carico e lo smaltimento presso discarica autorizzata: € 650,00.	
	➤ Chiusura di vano porta (L=0,90 m) mediante muratura in foglio di	
	mattoni forati, inclusa la formazione di ammorsature, rinzafo,	
	intonacatura a civile e successiva tinteggiatura: € 250,00.	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5048519830c8ada99e7736e4 13 

- Chiusura del varco di accesso al locale WC eseguito in difformità, compreso il ripristino della continuità muraria e delle finiture superficiali: € 250,00.
- Esecuzione di apertura in breccia su muratura esistente per ripristino accesso Camera 2, compresa la formazione di mazzette e la posa in opera di architrave metallica o in C.A.P.: € 350,00.
- Apertura di nuovo foro porta per accesso al locale WC in posizione conforme al progetto originario, inclusi oneri di ripristino degli intonaci perimetrali: € 350,00.
- Costruzione di nuova tramezzatura di separazione tra zona cottura e camera, realizzata in laterizi forati e rifinita con intonaco premiscelato su entrambi i lati: € 450,00.
- Oneri per diritti di segreteria, sanzioni amministrative e oneri comunali per la presentazione della pratica edilizia: € 300,00.
- Competenze professionali per il rilievo tecnico, la redazione della pratica edilizia (CILA/SCIA): € 2.000,00.

Importo totale stimato per il Subalterno 2: € 4.600,00.

Interventi u.i. Fg.1 p.lla 871 sub.3

- Ripristino della linea di confine e della tramezzatura interna per una lunghezza di 3,00 m, comprensivo di fornitura e posa in opera di porta interna tamburata completa di ferramenta e mostre: € 950,00.
- Opere di finitura e risanamento dei paramenti murari interessati dalle lavorazioni, inclusa la tinteggiatura con pittura traspirante per ambienti



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	destinati a deposito: € 350,00.	
	➤ Oneri amministrativi e diritti di segreteria: € 300,00.	
	➤ Prestazioni professionali: € 2.000,00.	
	<u>Importo totale stimato per il Subalterno 3: € 3.600,00.</u>	
	Σ000000	
	QUESITO n. 4: Predisporre uno schema sintetico descrittivo per ogni lotto, finalizzato all'inserimento nell'ordinanza di vendita, che riporti i dati essenziali del bene.	
	R: Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del	Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5048519830c8ada99e7736e4
	compendio pignorato <u>in due lotti distinti</u> . Tale scelta è dettata da criteri di	
	maggiore appetibilità sul mercato commerciale, al fine di favorire la massima	
	partecipazione dei potenziali offerenti. La vendita separata dell'unità abitativa	
	e del locale deposito, pur essendo cespiti contigui, consente infatti di	
	intercettare diverse tipologie di acquirenti e di massimizzare il valore di	
	realizzo, evitando le difficoltà di collocamento di un unico lotto di valore	
	elevato e destinazione d'uso mista.	
	Si riportano di seguito i prospetti sintetici descrittivi per ciascun lotto:	
	<u>LOTTO n. 1:</u> Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Scafati	
	(SA) alla Via Nuova San Marzano snc, piano terra; lo stato legittimo prevede	
	una consistenza di 3,5 vani suddivisi in cucina/soggiorno, camera, ripostiglio	
	e locale WC, oltre a corte esclusiva di pertinenza. Confina a nord con	
	proprietà della stessa ditta, a sud con viale comune d'accesso, a est con	
	proprietà di terzi e ad ovest con distacco su confine inedificato; è riportato nel	
	N.C.E.U. del Comune di Scafati al foglio 1, p.lla 871, sub 2. Lo stato dei	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	15

	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	luoghi riscontrato non corrisponde alla consistenza catastale e ai titoli abilitativi per il frazionamento dell'ambiente principale in due camere, lo spostamento del vano porta WC e la riduzione di superficie per annessione di parte del cespite al lotto confinante. Vi è concessione edilizia in sanatoria n. 941 del 29/04/2004; l'abuso è sanabile ex art. 36 D.P.R. 380/01 con oneri di ripristino e regolarizzazione già detratti dal valore di stima. Non risulta ordine di demolizione. <u>LOTTO n. 2:</u> Piena ed intera proprietà di locale deposito ubicato in Scafati (SA) alla Via Nuova San Marzano snc, piano terra; lo stato legittimo prevede una consistenza composta da locale deposito, ripostiglio e cantinola con accesso autonomo. Confina a nord con proprietà della stessa ditta, a sud con corte interna, a est con proprietà di terzi e ad ovest con distacco su confine inedificato; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Scafati (SA) al foglio 1, p.lla 871, sub 3. Lo stato dei luoghi riscontrato non corrisponde alla consistenza catastale e ai titoli abilitativi in ordine alla superficie reale (risultata superiore per annessione di parte del sub. 2), alla demolizione di tramezzature interne e all'apertura di un varco di collegamento con l'unità abitativa limitrofa. Vi è concessione edilizia in sanatoria n. 941 del 29/04/2004; l'abuso è sanabile ex art. 36 D.P.R. 380/01 con oneri di regolarizzazione già detratti dal valore di stima. Non risulta ordine di demolizione.	
	000000	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	
	16	

Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5048519830c8ada99e7736e4



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	QUESITO n. 5: Ricostruire la storia dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificando la continuità delle trascrizioni e segnalando eventuali lacune o iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri). R: In ordine alla ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente ha proceduto all'ispezione dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, verificando la continuità delle trascrizioni a ritroso dalla data del 3 aprile 2024. Il diritto di piena ed intera proprietà in capo al debitore esecutato, --OMISSIS--, trae origine dall'atto di compravendita rogato in data 28 giugno 2006 dal Notaio Lucia Maria Maiorino (Rep. 1982 / Rac. 1432), trascritto il 13 luglio 2006 ai numeri Reg. Gen. 38899 e Reg. Part. 23404. In tale sede, il sig. --OMISSIS- acquistava i beni dagli eredi di --OMISSIS- (--OMISSIS-), dichiarando il regime patrimoniale di separazione dei beni, motivo per cui la titolarità è da considerarsi esclusiva per la quota di 1/1. La continuità delle trascrizioni nel ventennio è garantita dal titolo di acquisto dei danti causa, individuato nel decesso di --OMISSIS- (avvenuto il 28 maggio 2004) e nella successiva denuncia di successione, che ricollega la proprietà a un precedente atto inter vivos a carattere traslativo risalente a data ultraventennale. Sotto il profilo catastale, la corrispondenza storica è confermata dalla trasformazione dell'originaria Particella 57 del Foglio 1 (Catasto Terreni) nell'attuale Particella 871 (Catasto Fabbricati), avvenuta con la pratica n. SA0373471 del 27 settembre 2004. Per quanto concerne le	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	17 Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5c0485f19830c8ada99e7736e4

	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	formalità pregiudizievoli, oltre alla trascrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura, non risultano attualmente trascritti sequestri, fallimenti o altri vincoli di indisponibilità. In conclusione, lo scrivente attesta che non sussistono soluzioni di continuità nelle trascrizioni nel ventennio e che l'identificazione attuale del bene (Particella 871) corrisponde perfettamente a quella descritta nei titoli di provenienza, nonostante il mutamento del numero di particella derivante dalla costituzione delle unità urbane. Non risultano atti di disposizione compiuti dal coniuge del debitore o da terzi, né diritti di usufrutto o riserve che possano inficiare la libera commerciabilità del compendio.	
	000000 QUESITO n. 6: Accertare lo stato di possesso dell'immobile, indicando se lo stesso sia occupato dal debitore o da terzi, e in tal caso specificando il titolo della detenzione e la sua opponibilità alla procedura R: Dagli accertamenti esperiti in fase di sopralluogo e dalle verifiche documentali risulta che l'immobile sito in Scafati (SA) alla Via Nuova San Marzano, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 871, subalterni 2 e 3, è attualmente occupato dal debitore esecutato, Sig. --OMISSIS--, che vi risiede. La detenzione del bene avviene a titolo di proprietà esclusiva in forza dell'atto di compravendita per notar Lucia Maria Maiorino del 28 giugno 2006. Tale possesso non è opponibile alla procedura esecutiva, poiché il diritto esercitato dal debitore costituisce l'oggetto stesso dell'espropriazione. Al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati o altri	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS-- 18	



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	titoli di godimento a favore di terzi aventi data certa anteriore al pignoramento, lo scrivente ha inoltrato formale richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate competente; alla data del 12.05.2026 l'Agenzia delle Entrate sede di Castellammare rispondeva all'istanza comunicando che non risultava in essere alcun contratto di locazione. L'indagine tecnica sulla legittimità edilizia ha permesso di accertare che il fabbricato è stato realizzato in epoca successiva al 1° settembre 1967 in assenza di preventivo titolo abilitativo e la regolarizzazione del compendio è avvenuta mediante l'istanza di condono edilizio prot. n. 30952 del 31/12/1986, presentata ai sensi della Legge 47/85 dal dante causa –OMISSIS-. A seguito dell'istruttoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scafati (Pratica Sanatoria n. 1794), è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 941/2004, che legittima la consistenza del corpo di fabbrica residenziale. In merito alla rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, il confronto tra i rilievi attuali e gli elaborati grafici della concessione n. 941/2004 conferma la corrispondenza delle sagome e delle volumetrie esterne. Eventuali difformità interne di lieve entità potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/85 o tramite titolo abilitativo in sanatoria. L'esame della certificazione notarile ventennale prodotta e le visure ipotecarie aggiornate escludono la presenza di pesi quali censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati. L'immobile non risulta far parte di un condominio legalmente costituito, trattandosi di corpi di fabbrica indipendenti situati in un contesto di corte comune, pertanto non si rilevano spese condominiali arretrate né	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS-- 19	



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	delibere per opere straordinarie già approvate.	
	Σ0000Σ	
	QUESITO n. 7: Accertare lo stato di possesso dell'immobile, indicando se lo stesso sia occupato dal debitore o da terzi, e in tal caso specificando il titolo della detenzione e la sua opponibilità alla procedura.	
	R: Per quanto attiene alla situazione occupazionale, si conferma che gli immobili sono nella disponibilità del debitore esecutato, Sig. --OMISSIS--.	
	A seguito di formale indagine presso l'Agenzia delle Entrate tramite PEC per accertare la registrazione di eventuali contratti di locazione, alla data del 12.05.2026 veniva confermata l'inesistenza di eventuali contratti di locazione in essere.	
	In ossequio al principio di trasparenza per i potenziali acquirenti e ai fini delle determinazioni di cui all'art. 2923 c.c., è stato determinato il valore locativo ordinario di mercato attraverso l'analisi dei dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).	
	Σ0000Σ	
	QUESITO n.8: Determinare il valore di mercato attuale di ciascun lotto, operando le opportune decurtazioni per oneri, abusi, vincoli e per l'assenza della garanzia per vizi tipica della vendita forzata.	
	R: Per la determinazione del valore di mercato attuale dei lotti staggiti, lo scrivente ha adottato un procedimento di stima sintetico-comparativo. Tale metodo si fonda sull'integrazione delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (Allegato N) e dalla banca dati "Borsino Immobiliare" (Allegato O), opportunamente livellate	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	20 Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5d48519830c8ada99e7736e4 

mediante l'applicazione di coefficienti di merito derivanti dalle risultanze oggettive del sopralluogo.

Le quotazioni medie per la zona omogenea di Scafati (SA), Via Nuova San Marzano, sono state così identificate:

- Abitazione (Sub. 2): Valore unitario medio di riferimento pari a € 1.050,00/mq.
- Locale deposito (Sub. 3): Valore unitario medio di riferimento pari a € 550,00/mq.

Al fine di riflettere il reale stato conservativo e le caratteristiche intrinseche dei cespiti, sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- Stato di manutenzione **(0,85)**: Correttivo applicato per la presenza di diffusi fenomeni di umidità di risalita, efflorescenze saline basamentali e degrado delle finiture riscontrati in sede di accesso.
- Livello di piano e luminosità **(0,95)**: Dovuto alla collocazione al piano terra/seminterrato con limitata aero-illuminazione naturale.
- Distribuzione interna e funzionalità **(0,90)**: Applicato per la presenza di difformità strutturali e funzionali che richiedono interventi di ripristino per il recupero della legittimità.
- **Coefficiente Globale di Merito: Dalla combinazione dei suddetti fattori si ricava un coefficiente correttivo totale pari a 0,75.**

Dunque si ottiene, per ogni lotto individuato il seguente valore di Mercato:

- **LOTTO n. 1 (Sub. 2): Superficie commerciale mq 95,00 x € 1.050,00/mq x 0,75 = € 74.812,50.**
- **LOTTO n. 2 (Sub. 3): Superficie commerciale mq 55,00 x €**



550,00/mq x 0,75 = € 22.687,50.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

In base alle indagini esperite presso i pubblici registri, non risultano gravanti sui beni: domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o vincoli storico-artistici. Restano a carico dell'acquirente i soli pesi derivanti dalla natura promiscua della corte e degli accessi comuni.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nella procedura

- Iscrizioni e Trascrizioni: Tutte le ipoteche e i pignoramenti rilevati saranno oggetto di cancellazione mediante il decreto di trasferimento.
- Difformità Urbanistiche e Catastali: Le irregolarità riscontrate (frazionamenti abusivi, varchi non autorizzati, annessioni tra subalterni) comportano oneri di regolarizzazione calcolati in € 8.200,00 (comprensivi di sanzioni, ripristini murari). Tali costi sono stati integralmente detratti nella determinazione del prezzo base.

Il valore finale viene calcolato detraendo i costi di sanatoria e applicando la riduzione forfettaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e la natura della vendita coattiva.

- PREZZO BASE LOTTO 1 (Appartamento): (€ 74.812,50 - € 4.600,00) - 15% = € 59.700,00 (Arrotondato).
- PREZZO BASE LOTTO 2 (Deposito): (€ 22.687,50 - € 3.600,00) -



15% = € 16.200,00 (Arrotondato).

Σ0000Σ

QUESITO n. 9: Verificare la dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o, in mancanza, provvedere alla sua redazione.

R: In merito a quanto richiesto in merito alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si rileva che all'atto del sopralluogo e della disamina documentale le unità immobiliari staggite risultavano sprovviste di tale certificazione; pertanto, in conformità con l'incarico ricevuto e nel rispetto del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., lo scrivente ha provveduto direttamente alla redazione del suddetto attestato per quanto attiene il lotto 1 – Appartamento (cod. identificativo 20260512-065137-87920) – Classe Energetica F, il quale viene prodotto in allegato alla presente relazione tecnica quale parte integrante della stessa per la corretta informazione del mercato e la validità dei futuri atti di trasferimento.



	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	Descrizione sintetica dei lotti	
	<u>Lotto n.1 – Comune di Scafati - Foglio 1 p.lla 871 sub.2</u>	
	Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Scafati (SA) alla Via	
	Nuova San Marzano snc, piano terra; lo stato legittimo prevede una	
	consistenza di 3,5 vani suddivisi in cucina/soggiorno, camera, ripostiglio e	
	locale WC, oltre a corte esclusiva di pertinenza.	
	Confina a nord con proprietà della stessa ditta, a sud con viale di comune	
	d'accesso, a est con proprietà di terzi e ad ovest con distacco su confine	
	inedificato; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Scafati (SA) al foglio 1,	
	p.lla 871, sub 2. Lo stato dei luoghi riscontrato non corrisponde alla	
	consistenza catastale e ai titoli abilitativi per il frazionamento dell'ambiente	
	principale in due camere, lo spostamento del vano porta del locale WC e la	
	riduzione di superficie per annessione di parte del cespite al lotto confinante.	
	Vi è concessione edilizia in sanatoria n. 941 del 29/04/2004; l'abuso è	
	sanabile ex art. 36 D.P.R. 380/01 con oneri di ripristino e regolarizzazione già	
	detratti dal valore di stima. Non risulta ordine di demolizione.	
	Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 28/06/2006	
	(Rogito Notaio Lucia Maria Maiorino, Rep. 1982 - Racc. 1432)	
	PREZZO BASE LOTTO 1: € 59.700,00 (diconsi euro	
	cinquantanovemilasettecento/00	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	24 Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5048519830c8ada99e7736e4 

	Studio Tecnico Attianese dott. ing. <i>Patrizio Attianese</i> via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	<u>Lotto n.2 – Comune di Scafati - Foglio 1 p.lla 871 sub.3</u>	
	Piena ed intera proprietà di locale deposito ubicato in Scafati (SA) alla Via Nuova San Marzano snc, piano terra; lo stato legittimo prevede una consistenza composta da locale deposito, ripostiglio e cantinola con accesso autonomo. Confina a nord con proprietà della stessa ditta, a sud con corte interna, a est con proprietà di terzi e ad ovest con distacco su confine inedificato; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Scafati (SA) al foglio 1, p.lla 871, sub 3. Lo stato dei luoghi riscontrato non corrisponde alla consistenza catastale e ai titoli abilitativi in ordine alla superficie reale (risultata superiore per annessione di parte del sub. 2), alla demolizione di tramezzature interne e all'apertura di un varco di collegamento con l'unità abitativa limitrofa. Vi è concessione edilizia in sanatoria n. 941 del 29/04/2004; l'abuso è sanabile ex art. 36 D.P.R. 380/01 con oneri di regolarizzazione già detratti dal valore di stima. Non risulta ordine di demolizione. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 28/06/2006 (Rogito Notaio Lucia Maria Maiorino, Rep. 1982 - Racc. 1432) PREZZO BASE LOTTO 2: € 16.200,00 (diconsi euro sedicimiladuecento/00). Σ0000Σ	
	Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	25 Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5048519830c8ada99e7736e4 

	Studio Tecnico Attianese dott. ing. Patrizio Attianese via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) PEC patrizio.attianese@ordingsa.it	
	Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n. 26 (ventisei) pagine dattiloscritte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare. Si allegano direttamente alla presente relazione: • Allegato A: Verbale di sopralluogo; • Allegato B: Rilievo metrico; • Allegato C: Rilievo fotografico; • Allegato D: Titolo di provenienza; • Allegato E: Concessione edilizia; • Allegato F: Certificazione notarile; • Allegato G: Estratto di mappa; • Allegato H: Schede catastali; • Allegato I: Visure storiche per immobili; • Allegato L: estratto di matrimonio; • Allegato M: richiesta Agenzia delle Entrate; • Allegato N: Quotazioni Banca Dati Immobiliare (OMI); • Allegato O: Quotazioni Borsino Immobiliare; • Allegato P: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); • Allegato Q: Ricevute PEC invio dell’elaborato peritale alle parti ----- Pagani, 12.05.2026 Il Consulente Tecnico dott. ing. Patrizio ATTIANESE Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 55/2024 AMCO S.p.A. contro --OMISSIS--	
		Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cd5048519830c8ada99e7736e4 26

Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

Via Alcide de Gasperi 8 – 84016 Pagani (SA)

Tel/fax 081 91 43 37 – 081 91 57 41

cell. 328 34 18 720

Web: www.patrizioattianese.it

PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

(Provincia di Salerno)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento iscritto al R.G.E. 55/2024

Allegato B – Rilievo metrico

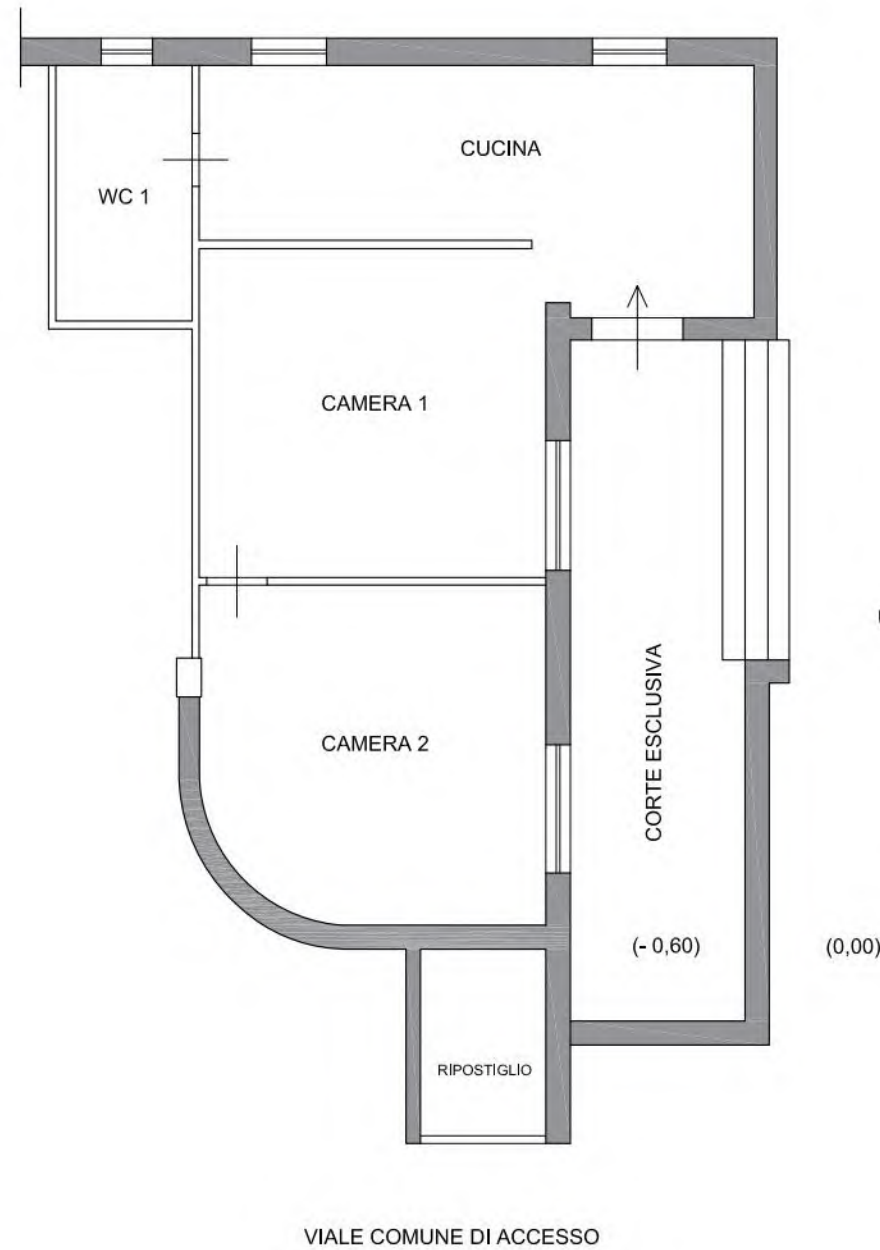
Creditore procedente	AMCO Asset Management Company s.p.a.
-----------------------------	---

Debitore	--OMISSIS--
-----------------	--------------------

G.I. dott. Pasquale VELLECA

**Il consulente tecnico
dott. ing. Patrizio ATTIANESE**





Unità immobiliare FG 1 P.LLA 871 SUB 2
H: 2,60 m

Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 528cd5cd48519830cd8ada99e7736e4



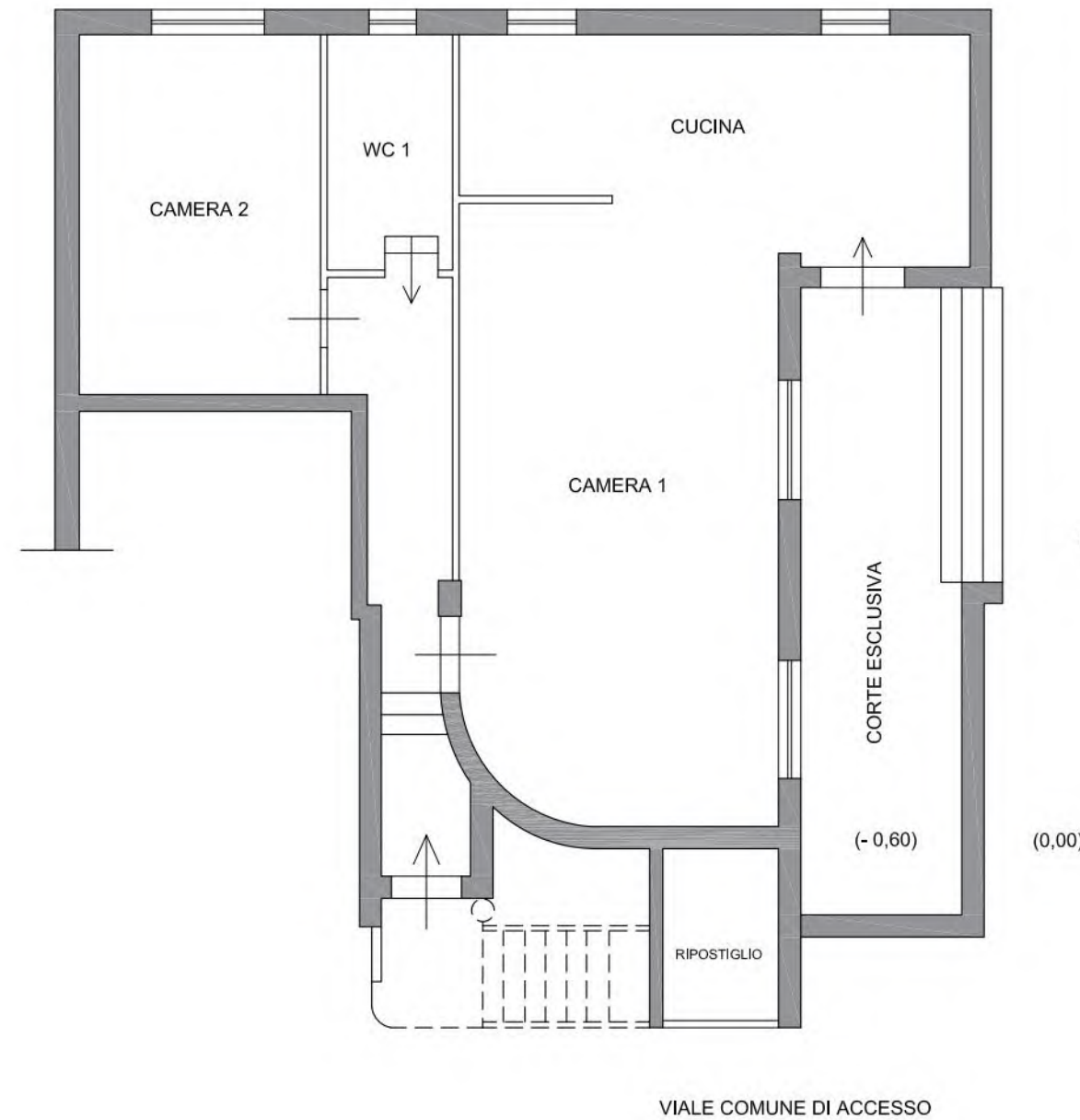
PIANTA PIANO TERRA - STATO DEI LUOGHI
SCALA 1:100

Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 - Pagani (SA)

PEC patrizio.attianese@ordingsa.it



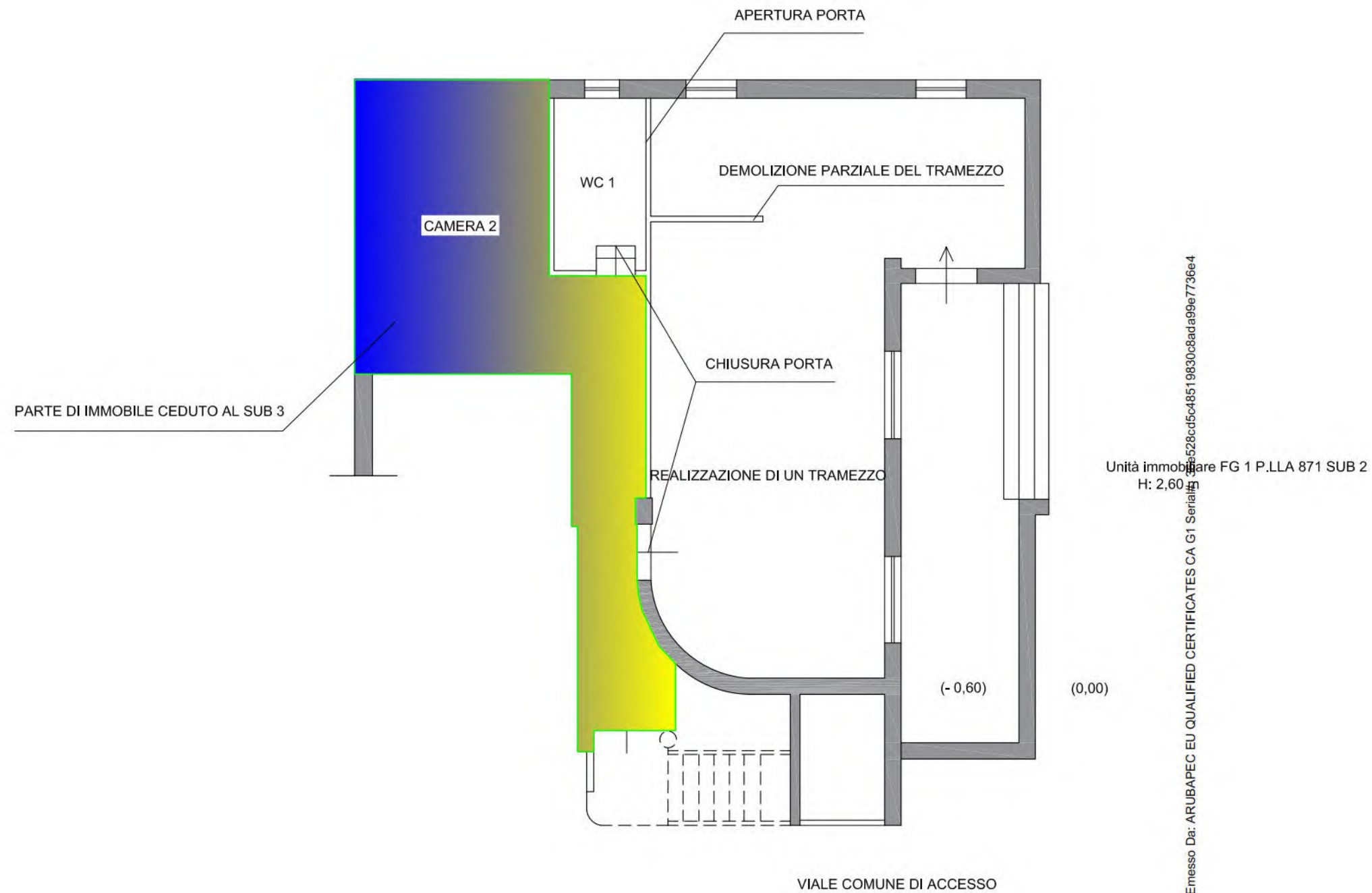
Unità immobiliare FG 1 P.LLA 871 SUB 2
H: 2,60 m

Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 528cd5cd48519830c8ada99e7736e4



PIANTA PIANO TERRA - STATO DI LEGITTIMITA'
SCALA 1:100

Tribunale di Nocera Inferiore
RGE 55/2024
AMCO SpA contro --OMISSIS--



PIANTA PIANO TERRA - RAFFRONTO STATO DEI LUOGHI VS STATO DI LEGITTIMITA'
SCALA 1:100

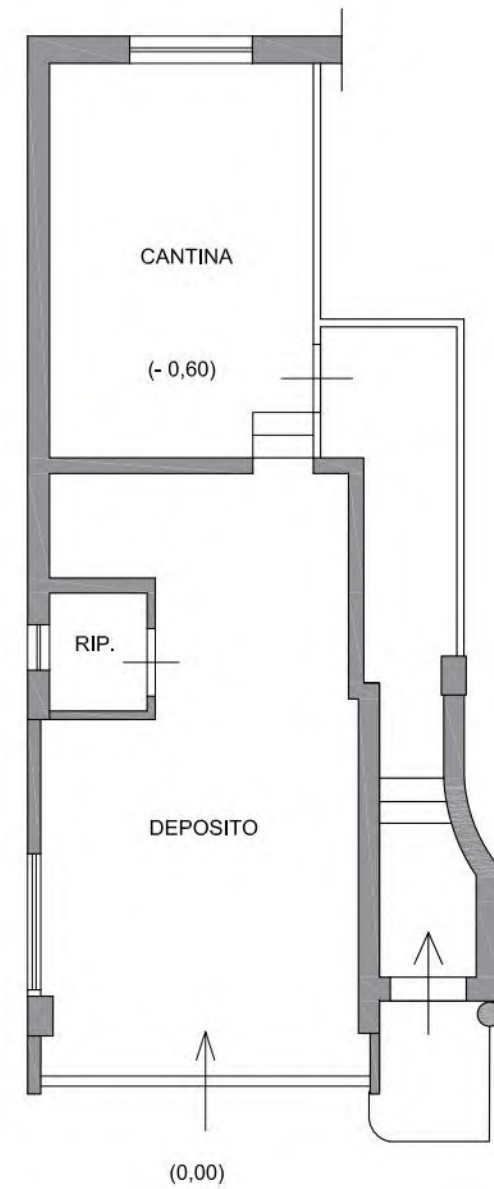


Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 - Pagani (SA)

PEC patrizio.attianese@ordingsa.it



Unità immobiliare FG 1 P.LLA 871 SUB 3
Superficie: 2,05 m

Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 528cd5cd48519830c8ada99e7736e4



PIANTA PIANO TERRA - STATO DEI LUOGHI
SCALA 1:100

Tribunale di Nocera Inferiore
RGE 55/2024
AMCO SpA contro --OMISSIS--

Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 - Pagani (SA)

PEC patrizio.attianese@ordingsa.it



VIALE COMUNE DI ACCESSO

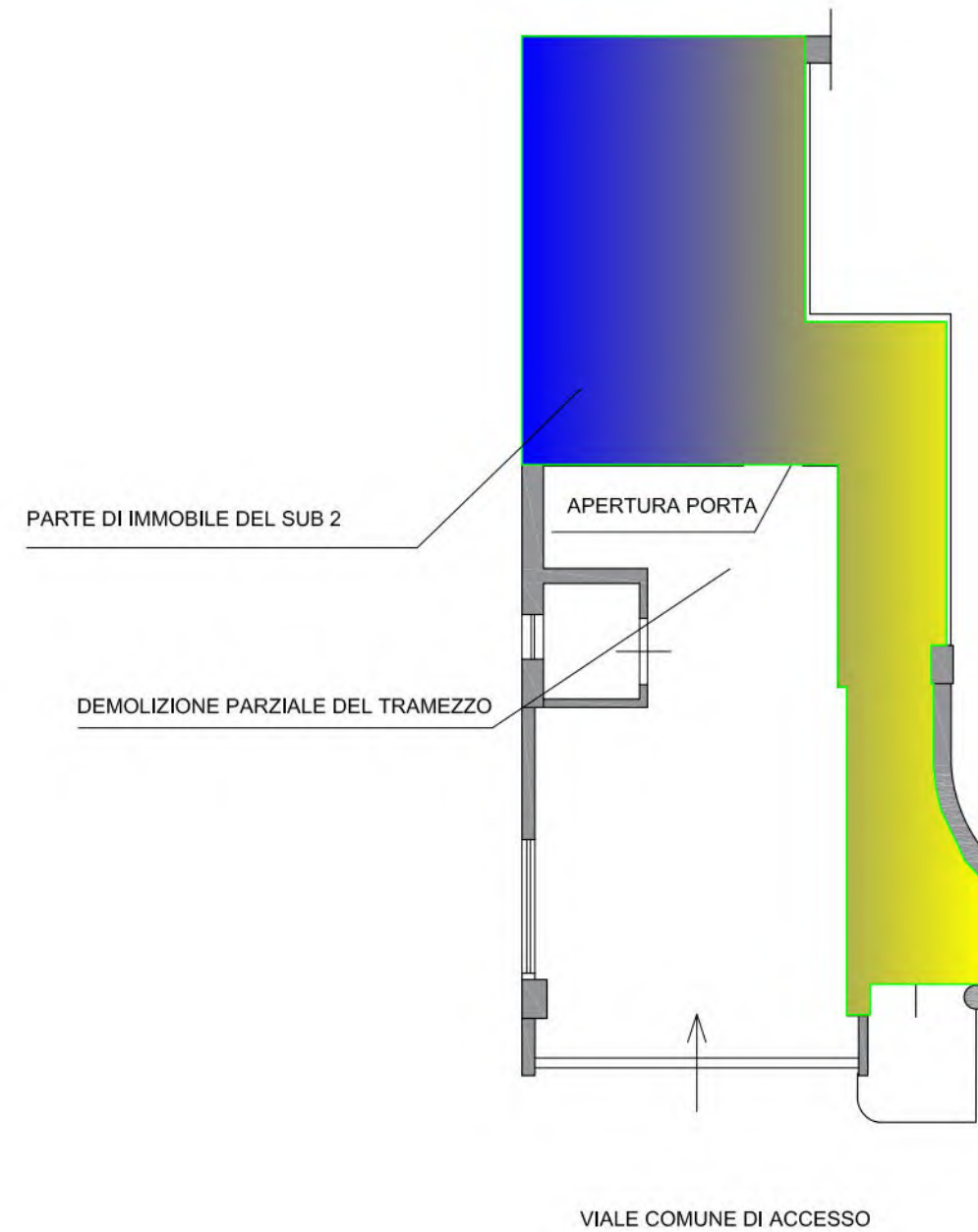
Unità immobiliare FG 1 P.LLA 871 SUB 3
Superficie: 2,05 m

Firmato Da: PATRIZIO ATTIANESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36e528cc-1519830c8ada99e7736e4



PIANTA PIANO TERRA - STATO DI LEGITTIMITA'
SCALA 1:100

Tribunale di Nocera Inferiore
RGE 55/2024
AMCO SpA contro --OMISSIS--



Unità immobiliare FG 1 P.LLA 871 SUB 3
H: 2,05 m

PIANTA PIANO TERRA - RAFFRONTO STATO DEI LUOGHI VS STATO DI LEGITTIMITA'
SCALA 1:100



Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

Via Alcide de Gasperi 8 – 84016 Pagani (SA)

Tel/fax 081 91 43 37 – 081 91 57 41

cell. 328 34 18 720

Web: www.patrizioattianese.it

PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento iscritto al R.G.E. 55/2024

Allegato C – Rilievo Fotografico

Creditore procedente	AMCO Asset Management Company s.p.a.
-----------------------------	---

Debitore	--OMISSIS--
-----------------	--------------------

G.I. dott. Pasquale VELLECA

Il consulente tecnico
dott. ing. Patrizio ATTIANESE





Foto n. 1 – ingresso complesso immobiliare dalla strada



Foto n. 2 – Lotto 1 – Ingresso p.lla 871 sub 2





Foto n. 3 – Lotto 2 – Ingresso p.lla 871 sub 3 da viale comune

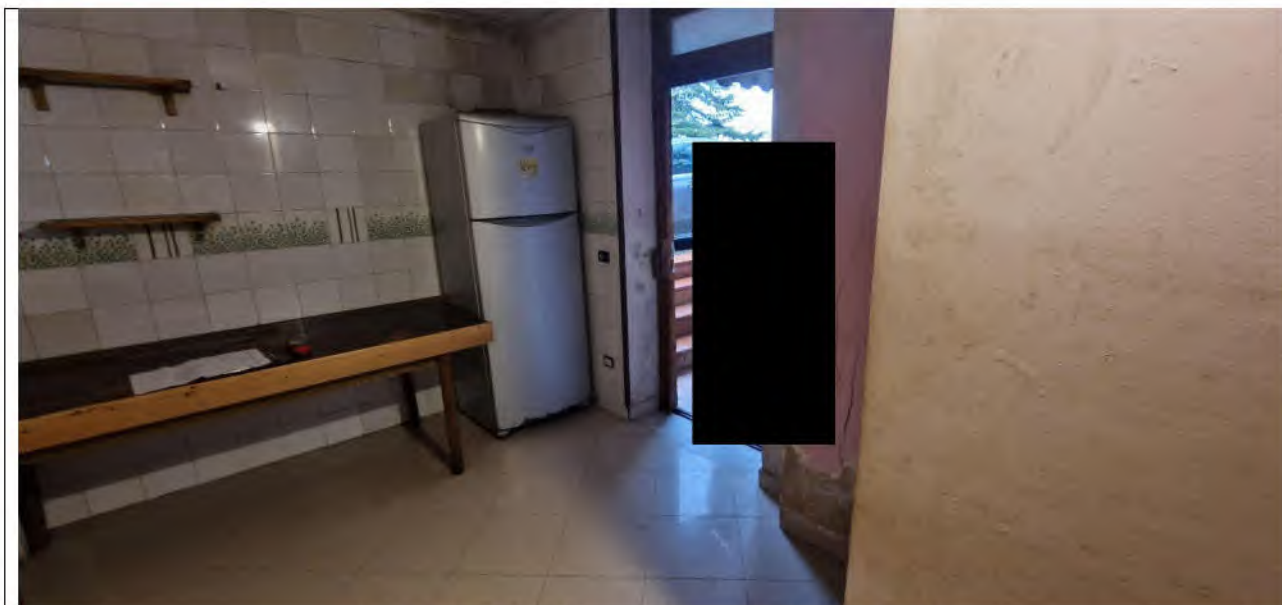


Foto n. 4 – Lotto 1 – Locale cucina p.lla 871 sub 2





Foto n. 5 – Lotto 1 – Locale cucina p.lla 871 sub 2



Foto n. 6 – Lotto 1 – Locale bagno p.lla 871 sub 2





Foto n. 7 – Lotto 1 – Locale bagno p.lla 871 sub 2 con porta murata



Foto n. 8 – Lotto 1 – camera p.lla 871 sub 2 e tramezzatura da demolire





Foto n. 9 – Lotto 1 – Camera p.lla 871 sub 2 e porta murata



Foto n. 10 – Lotto 2 – Ingresso p.lla 871 sub 3





Foto n. 11 – Lotto 2 – Vista interno p.lla 871 sub 3

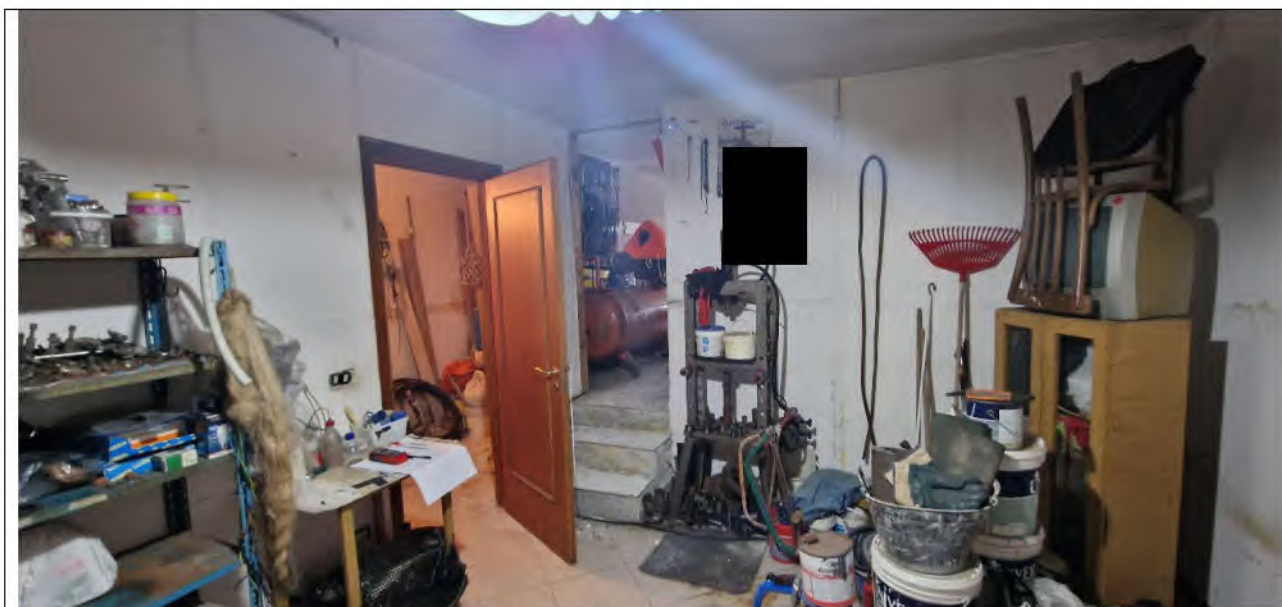


Foto n. 12 – Lotto 2 – Particolare apertura porta su vano del sub 2

