

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Procedura esecutiva n.135/2025 R.G.E.I.

promossa da

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro

#####

Esperto Stimatore: Arch. Vincenzo Gandolfo

Custode Giudiziario: Avv. Maria Valentina Caimi



SOMMARIO

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.	1
1. Premessa, svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	3
2. Identificazione degli immobili e verifica della corrispondenza catastale	3
3. Descrizione degli immobili e suddivisione in lotti	5
4. Provenienze ventennali	8
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri	8
6. Regolarità edilizia e urbanistica	9
7. Stima/Formazione lotti	11
8. Riepilogo bando d'asta	14
9. Schema riassuntivo	14
Allegati:	15



1. Premessa, svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Gandolfo (C.F. GNDVCN74B07D423D), con studio in Mazara del Vallo nella via Felice Cavallotti civ. 8, iscritto al n° 1339 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Trapani nonché, al n° 54 dell'Albo Unico Nazionale dei C.T.U. per il Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c. con Provvedimento del 25.03.2026 (comunicato in data 26.03.2026), relativamente al procedimento esecutivo promosso da *FINO 1 SECURITISATION S.R.L.* contro #####, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 27.03.2026, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto “stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali ed urbanistici”. In data 23.04.2026 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati ubicati in Mazara del Vallo nella via Giovanni Matteo Adami civ. 31-33-35, le operazioni di sopralluogo si sono svolte alla presenza del Custode Giudiziario nominato Avv. Maria Valentina Caimi e del debitore esecutato sig. #####, come risulta dal relativo verbale di sopralluogo allegato alla presente. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risulta completa.

2. Identificazione degli immobili e verifica della corrispondenza catastale

Trattasi di due unità immobiliari ad uso abitativo di cui una al grezzo strutturale, entrambe di proprietà dell'esecutato #####, ubicate al piano terra e primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante, sito in Mazara del Vallo nella via Giovanni Matteo Adami civ. 31-33-35.

a. Identificazione degli immobili

Catastralmente gli immobili in esame si individuano in mappa nel foglio 193 - part.lle 1264 e 1265 secondo due distinte unità immobiliari urbane di cui al Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo così censite:

- Immobile n° 1 - APPARTAMENTO al grezzo strutturale - piano terra
Foglio 193 - p.lla 1265/sub 4 graffata con p.lla 1264/sub 2, piano T
categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 5, consistenza 6,5 vani;
- Immobile n° 2 - APPARTAMENTO - piano primo
Foglio 193 - p.lla 1265/sub 5 graffata con p.lla 1264/sub 3 - piano 1
categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 6, consistenza 5,5 vani.



Sulla scorta di quanto indicato nell'Atto di Pignoramento così come nelle risultanze catastali acquisite si specifica che ad oggi i numeri civici degli immobili pignorati risultano essere 31, 33 e 35. Tuttavia i beni immobiliari risultano identificabili/individuabili in maniera univoca.

b. Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- Immobile n° 1 - APPARTAMENTO al grezzo strutturale - piano terra
(proprietà 1/1) nato a Mazara del Vallo il ##/##/####
Codice fiscale #####;
- Immobile n° 2 - APPARTAMENTO - piano primo
(proprietà 1/1) nato a Mazara del Vallo il ##/##/####
Codice fiscale #####;

Gli immobili vengono posti entrambi in vendita per i seguenti diritti:

██

c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale

Sotto il profilo catastale le unità immobiliari pignorate hanno sempre mantenuto gli stessi identificativi, classamento e consistenze. Nello specifico si è potuto riscontrare quanto di seguito evidenziato:

Immobile n° 1 - APPARTAMENTO al grezzo strutturale - piano terra

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle risultanze catastali acquisite per i seguenti motivi:

- Seppur censito come abitazione di tipo economica, l'unità immobiliare è di fatto ancor oggi allo stato grezzo strutturale, privo di pavimentazione, tramezzature, intonaci, rivestimenti, impianti, porte e infissi;
- Rispetto alla planimetria catastale in atti non risultano realizzati i divisori interni già graficamente rappresentati nell'elaborato.

Immobile n° 2 - APPARTAMENTO - piano primo

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle risultanze catastali acquisite per i seguenti motivi:



- Rilevata diversa distribuzione interna dei locali rispetto alla planimetria catastale in atti per riduzione del vano cucina con tramezzatura e costituzione di ulteriore vano accessibile dall'ingresso all'appartamento;
- Difformità rilevata nella rappresentazione dei balconi in planimetria catastale che di fatto risulta costituito da un'unica mensola tra i due ambienti prospicienti strada.

3. Descrizione degli immobili e suddivisione in lotti

Gli immobili faranno parte di un lotto unico come di seguito costituito

a. Formazione dei lotti

Lotto unico

- BENE n° 1 - piena proprietà di una unità immobiliare ancora al grezzo strutturale per uso abitativo, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante sito in Mazara del Vallo nella via Giovanni Matteo Adami civ. 31-33-35; identificata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 193, p.lla 1265/sub 4 graffata con p.lla 1264/sub 2;
- BENE n° 2 - piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo, destinata ad abitazione di tipo economico, posta al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante sito in Mazara del Vallo nella via Giovanni Matteo Adami civ. 35; identificata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 193, p.lla 1265/sub 5 graffata con p.lla 1264/sub 3.

b. descrizione degli immobili. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo

I beni oggetto di perizia sono costituiti da due unità immobiliari urbane ad uso abitativo soprastanti, costituenti un fabbricato urbano ubicato in Mazara del Vallo nella via Giovanni Matteo Adami civ. 31-33-35. Da un punto di vista territoriale gli immobili ricadono in zona anulare esterna al centro urbano, a ridosso del passante ferroviario nonché a poca distanza dal centro direzionale cittadino. Il contesto circostante risulta caratterizzato dalla forte presenza del passante ferroviario stesso nonché da un'impronta urbana definita da fabbricati residenziali i cui piani terra sono anche destinati ad attività commerciali, artigianali e terziarie. La viabilità circostante si sviluppa secondo uno schema a maglia a volte irregolare in quanto



derivante dall'espansione urbanistica del vicino nucleo storico cittadino. Per lo più le intersezioni viarie secondarie, così come la stessa via G. M. Adami, confluiscono con le principali direttrici quali via Capitolo, Corso Vittorio Veneto e via Madonna del Paradiso.

Descrizione analitica dell'appartamento al grezzo strutturale - BENE n° 1

Trattasi di una unità immobiliare per uso abitativo, ancora al grezzo, posta al piano terra con accessi indipendenti dai civv. 31 e 33 nonché, anche dall'androne-scala comune dal civ. 35 di via Giovanni Matteo Adami. I suoi confini si individuano come di seguito:

- a sud-est con via Giovanni Matteo Adami;
- a sud-ovest con la particella 1267 dello stesso foglio di mappa;
- a nord-ovest con le particelle 1266 e 1262 dello stesso foglio di mappa;
- a nord-est con la particella 1260 dello stesso foglio di mappa.

Da un punto di vista distributivo l'immobile si estende per una superficie utile di 95 mq circa oltre due chiostrine/pozzi luce per complessivi 18 mq circa e risulta costituito dai sei ambienti oltre disimpegno. La consistenza rilevata è pertanto così composta:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vani principali	95,33 mq	112,17 mq	1,00	112,17 mq	3,70 ml	T
chiostrina lato sx	7,35 mq	9,62 mq	0,10	0,96 mq	//	T
chiostrina lato dx	10,56 mq	12,82 mq	0,10	1,28 mq	//	T
Totale superficie convenzionale:				114,41 mq		

Complessivamente l'unità immobiliare risulta mediamente luminosa in quanto l'illuminazione solare diretta risulta essere parziale durante il giorno. Come già evidenziato, trattandosi di immobile al grezzo, l'unità è ancora priva di impianti e dotazioni tecnologiche nonché di pavimentazione, tramezzature, intonaci, rivestimenti, porte e infissi.

Descrizione analitica dell'appartamento - BENE n° 2

Trattasi di una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo economico posta al piano primo con accesso dal civ. 35 di via Giovanni Matteo Adami con ingresso a destra salendo le scale. I suoi confini si individuano come di seguito:

- a sud-est con via Giovanni Matteo Adami;



- a sud-ovest con la particella 1267 dello stesso foglio di mappa;
- a nord-ovest con le particelle 1266 e 1262 dello stesso foglio di mappa;
- a nord-est con la particella 1260 dello stesso foglio di mappa.

Da un punto di vista distributivo l'appartamento si estende per una superficie utile di 111 mq circa e risulta costituito da ingresso, salone, tre camere, servizio igienico, ripostiglio, cucina, angolo cottura e balcone prospiciente via Giovanni Matteo Adami. Fatta eccezione per il vano ripostiglio ed il vano posto tra ingresso e cucina, tutti gli ambienti sono illuminati ed areati dalle finestre prospicienti sia la via pubblica che le due chiostre/pozzi luce. La consistenza rilevata è pertanto così composta:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vani principali	111,51 mq	131,16 mq	1,00	131,16 mq	2,80 ml	1
balcone	4,39 mq	4,86 mq	0,25	1,21 mq	//	1
Totale superficie convenzionale:				132,37 mq		

L'unità immobiliare si presenta rifinita al civile e pavimentata in ogni sua parte mentre, gli impianti presenti sono di tipo sottotraccia e comprendono quello elettrico e idrico con ACS. Gli infissi presenti sono costituiti da serramenti in legno e vetro con tapparelle avvolgibili in PVC e cassone a vista non isolato. Tenuto conto di quanto rilevato durante le operazioni di sopralluogo, l'appartamento si ritiene in buono stato conservativo.

Si vuole evidenziare che, esternamente, lungo la facciata su via G. M. Adami, si rilevano criticità lungo i muretti laterali delimitanti il balcone del terrazzo, i quali risultano interessati da effetti di ammaloramento ed erosione dell'intonaco di rivestimento, con visive fessurazioni e rigonfiamenti in corso.

c. stato di occupazione

Gli immobili pignorati risultano occupati dal debitore esecutato sig. ##### unitamente al proprio nucleo familiare.



4. Provenienze ventennali

- Da periodo anteriore al 06/05/1998 proprietà di ##### (C.F. #####), madre del debitore esecutato, in parte giusto Atto di compravendita del 23/05/1972 al rogito del Notaio Rosario Tumbarello, rep. 44152 - racc. 6503 ed in parte giusto Atto di compravendita del 04/05/1977 al rogito del Notaio Antonio Marino, rep. 55583 - racc. 7990;
- Dal 06/05/1998 al 20/09/2011 proprietà di ##### (C.F. #####) per la quota di $\frac{3}{4}$ e ##### (C.F. #####) per la quota di $\frac{1}{4}$ in virtù di Dichiarazione di Successione trascritta a Trapani il 16/12/2000 ai n° 21717/17449 per avvenuto decesso di ##### (C.F. #), padre del debitore esecutato, in data 06/05/1998;
- Dal 20/09/2011 ad oggi proprietà di ##### (C.F. #####) per la quota di 1/1 in virtù di Dichiarazione di Successione, trascritta a Trapani il 28/10/2013 ai n° 19709/16034 per avvenuto decesso di ##### (C.F. #), madre del debitore esecutato, in data 20/09/2011

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

❖ ISCRIZIONE N° 20998/1538 del 07/12/2000

Ipoteca giudiziale

Decreto Ingiuntivo del 27/10/2000 - repertorio 2334

Tribunale di Marsala

a favore:

- BIPOP CARIRE S.P.A. - C.F. 01386760175 - con sede in Brescia

contro:

- ##### - C.F. ##### -
nato a Mazara del Vallo il ##/##/####

gravante per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ sui seguenti immobili identificati al NCEU:

foglio 193 - part.lla 1264 sub 2;



foglio 193 - part.lla 1264 sub 3.

❖ TRASCRIZIONE N° 4315/3255 del 05/03/2021

Pignoramento Immobiliare

Atto Giudiziario del 27/01/2021 - repertorio 86/2021

Tribunale di Marsala

a favore:

- FINO 1 SECURITISATION S.R.L. - C.F. 09966380967 - con sede in Milano

contro:

- ##### - C.F. ##### -
nato a Mazara del Vallo il ##/##/####

gravante per il diritto di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili al NCEU:

foglio 193 - part.lla 1264 sub 2;

foglio 193 - part.lla 1264 sub 3.

❖ TRASCRIZIONE N° 4897/4090 del 09/03/2026

Pignoramento Immobiliare

Atto Giudiziario del 30/12/2025 - repertorio 2104/2025

Tribunale di Marsala

a favore:

- FINO 1 SECURITISATION S.R.L. - C.F. 09966380967 - con sede in Milano

contro:

- ##### - C.F. ##### -
nato a Mazara del Vallo il ##/##/####

gravante per il diritto di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili identificati al NCEU:

foglio 193 - part.lla 1264 sub 2 graffato con foglio 193 - part.lla 1265 sub 4;

foglio 193 - part.lla 1264 sub 3 graffato con foglio 193 - part.lla 1265 sub 5.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Sulla base dei titoli di proprietà e provenienza in atti si evince che la costruzione del fabbricato costituente gli immobili staggiti è antecedente al 01/09/1967, nello specifico, dalla disamina degli



atti di compravendita del 1972 e 1977, emerge che gli immobili sussistevano in epoca 1953/1955 descritti anche come “vecchia casa di abitazione”.

Al fine di meglio accertare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente consulente ha espletato accesso agli Atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Mazara del Vallo ed ha potuto appurare che per il fabbricato in questione è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 161 del 30/05/1983 e successiva Concessione Edilizia di variante n° 358 del 03/01/1985 per la riparazione dai danni sismici del 1981 ai sensi della Legge 536 del 26/09/1981 e L.R. 85/82. Tuttavia, ad oggi, non risulta ancora presentato il collaudo delle opere eseguite, per la chiusura dell'istruttoria edilizia.

Tenuto conto della documentazione urbanistica consultata/acquisita nonché, di quanto rilevato durante le operazioni di sopralluogo espletate, questo professionista ha riscontrato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere non conformi al progetto delle opere di cui alle Concessioni rilasciate. Come già evidenziato sotto il profilo catastale, si rilevano le seguenti difformità:

Per l'unità di piano terra

- le opere di completamento ad oggi non sono state ancora eseguite e pertanto l'unità si presenta allo stato grezzo strutturale, privo di pavimentazione, tramezzature, intonaci, rivestimenti, impianti, porte e infissi;
- porzione della chiostрина/pozzo luce sul lato destro dell'immobile risulta coperta da solaio per avvenuto ampliamento dell'unità soprastante determinando, quindi, difformità al progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata.

Per l'unità di piano primo

- il locale ricavato dalla parziale copertura della chiostрина/pozzo luce sul lato destro dell'immobile, direttamente connesso con il locale cucina, non risulta negli elaborati di progetto allegati alla Concessione Edilizia rilasciata, venendosi a configurare, pertanto, come opera abusiva;
- l'apertura del vano porta su muratura portante tra i locali ingresso e salone risulta difforme rispetto agli elaborati tecnici del progetto approvato in quanto traslato nel posizionamento;
- il vano alla destra dell'ingresso risulta separato dalla cucina da un divisorio verticale di tipo leggero, difformemente al progetto approvato nel quale si rileva invece la presenza di muratura portante;



- l'apertura del vano finestra della cucina, con affaccio sulla chiostrina/pozzo luce sul lato destro dell'immobile, risulta difforme rispetto agli elaborati tecnici del progetto approvato in quanto unico e di maggiore ampiezza.

Al fine di meglio chiarire quanto sopra riscontrato si rimanda alla rappresentazione grafica predisposta dallo scrivente nell'allegato 3.

Per quanto concerne il locale abusivo ricavato dalla parziale copertura della chiostrina/pozzo luce sul lato destro dell'immobile, dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Mazara del Vallo si è potuto appurare che il fabbricato in esame ricade in Zona Territoriale Omogenea A - centro storico - regolamentata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione di Attuazione. Tenuto conto che per il fabbricato risulta ancora pendente la pratica edilizia relativa al collaudo delle opere di cui alla Concessione Edilizia rilasciata nonché delle limitazioni imposte agli immobili ricadenti in Z.T.O. A, si ritiene necessario, ai fini della regolarità edilizia, ripristinare lo *status quo ante* quantificando le opere necessarie alla demolizione del manufatto che, comprensive di opere provvisorie di sicurezza, trasporti e oneri di discarica si possono quantificare per un importo complessivo pari a € 2.500,00 che, in fase di valutazione sarà posto come deprezzamento.

Per le difformità al progetto autorizzato relative ai vani porta e finestre lungo le murature portanti sopraindicate, al fine della regolarizzazione urbanistica si potrà presentare S.C.I.A. in Sanatoria con parere di sussistenza delle opere al Genio Civile nonché, richiesta parere alla Soprintendenza BB.CC.AA. e variazione catastale DOCFA quantificabili per diritti, sanzioni e competenze tecniche in complessivi € 4.800,00 che, in fase di valutazione sarà posto come deprezzamento.

7. Stima/Formazione lotti

LOTTO UNICO costituito da:

Bene n° 1 - Immobile in Mazara della Vallo, via Giovanni Matteo Adami civ. 31-33-35 - piano T. Unità immobiliare al grezzo strutturale per uso abitativo, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo sovrastante, con accesso dai civv. 31-33-35. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel fg. 193 - p.la 1264/sub 2 graffata p.la 1265/sub 4, Categoria A/3, classe 5, posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.



Bene n° 2 - Immobile in Mazara della Vallo, via Giovanni Matteo Adami civ. 35 - piano 1.

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante, con accesso dal civ. 35. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel fg. 193 - p.lla 1265/sub 5 graffata p.lla 1264/sub 3, Categoria A/3, classe 6, posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono state valutate le caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche dei beni immobili mediante l'applicazione di coefficienti correttivi [kc] in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Specificatamente alla valutazione dell'immobile allo stato grezzo posto al piano terra del fabbricato, lo scrivente C.T.U., al fine della valutazione immobiliare, ha adoperato il criterio di stima sintetico-comparativo secondo il "valore di trasformazione" che rappresenta la differenza tra il valore del bene ricavabile dalla trasformazione e le spese necessarie per trasformarlo. Pertanto, questo consulente ha redatto l'elaborazione del computo metrico dei lavori di completamento (allegato 4) considerando, altresì, le spese varie (10%) e l'anticipazione capitale e utile d'impresa (15%).

Tenuto conto di quanto acquisito e rilevato durante le operazioni peritali, considerato che le quotazioni immobiliari O.M.I. rilevate presentano le seguenti oscillazioni

tipologia	valore min. rilevato	valore max rilevato
Abitazioni di tipo economico	€ 520,00/mq	€ 780,00/mq

il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, facenti parte di un lotto unico, così come in riepilogo nella pagina seguente:



Bene n° 1 - APPARTAMENTO al grezzo
Mazara del Vallo, via Giovanni Matteo Adami civ. 31, 33, 35 - piano T

valutazione economica raggiungibile ad avvenuta trasformazione:

Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita	TOTALE
114,41 mq	€ 700,00/mq	€ 80.087,00	100%	€ 80.087,00

a detrarre i costi di trasformazione:

costo delle opere	€ 52.471,57
spese varie [10%]	€ 5.247,16
anticipazione capitale e utile d'impresa [15%]	€ 7.870,73
	€ 14.497,54

Bene n° 2 - APPARTAMENTO
Mazara del Vallo, via Giovanni Matteo Adami civ. 35 - piano 1

Superficie convenzionale	Valore unitario	Coeff. correttivo	Valore complessivo	Quota vendita	TOTALE
132,37 mq	€ 700,00/mq	0.90	€ 83.393,10	100%	€ 83.393,10

TOTALE valore di stima € 97.890,64

Deprezzamenti

Si portano in detrazione al valore di stima le seguenti voci:

- l'abbattimento forfettario del 15% sul valore di stima per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia vizi;
- i costi necessari alla demolizione del vano abusivo per il ripristino dello *status quo ante* quantificati complessivamente € 2.500,00;
- i costi necessari alla pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria/Genio Civile/Soprintendenza/variazione catastale quantificati complessivamente € 4.800,00.

Pertanto, applicando quanto sopra si ottiene, in riepilogo:



TOT. valore di stima	€	97.890,64	-
abbattimento forfettario 15% sul valore di stima per differenza oneri tributari su base catastale e reale ed assenza garanzia vizi	€	14.683,60	-
costi per demolizione locale abusivo	€	2.500,00	-
costi per pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria/Genio Civile/Soprintendenza/variazione catastale	€	4.800,00	=
valore finale di stima	€	75.907,04	
valore finale di stima arrotondato, per difetto	€	75.900,00	

8. Riepilogo bando d'asta

LOTTO UNICO costituito da:

Bene n° 1 - Immobile in Mazara della Vallo, via Giovanni Matteo Adami civ. 31-33-35 - piano T. Unità immobiliare al grezzo strutturale per uso abitativo, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante, con accesso dai civv. 31-33-35. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel fg. 193 - p.lla 1264/sub 2 graffata p.lla 1265/sub 4, Categoria A/3, classe 5, posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Bene n° 2 - Immobile in Mazara della Vallo, via Giovanni Matteo Adami civ. 35 - piano 1. Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante, con accesso dal civ. 35. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel fg. 193 - p.lla 1265/sub 5 graffata p.lla 1264/sub 3, Categoria A/3, classe 6, posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

9. Schema riassuntivo

Bene n° 1 - appartamento al grezzo			
Ubicazione:	Mazara del Vallo - via Giovanni Matteo Adami civ. 31-33-35, piano T		
Zona immobiliare:	anulare esterna al centro urbano		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	appartamento ad uso abitativo Catasto Fabbricati Fg. 193 - p.lla 1264 - sub 2 graffato p.lla 1265 - sub. 4, Cat. A/3	Superf. conv.	114,41 mq
Stato conservativo:	grezzo strutturale		
Stato di occupazione	occupato		



Bene n° 2 - appartamento			
Ubicazione:	Mazara del Vallo - via Giovanni Matteo Adami civ. 35, piano 1		
Zona immobiliare:	anulare esterna al centro urbano		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	appartamento ad uso abitativo Catasto Fabbricati Fg. 193 - p.lla 1265 - sub. 5 graffato p.lla 1264 - sub 3, Cat. A/3	Superf. conv.	132,37 mq
Stato conservativo:	buono		
Stato di occupazione	occupato		

Allegati:

1. verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica;
3. elaborato grafico;
4. computo metrico;
5. documentazione acquisita;
6. comunicazioni varie.

Mazara del Vallo, 06/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Vincenzo Gandolfo

