

VIA DALIA N. 18/B – 91100 TRAPANI (TP)  
CELL. 3475906529  
E-MAIL: [GEOM.CIRAULO@LIVE.IT](mailto:GEOM.CIRAULO@LIVE.IT)  
PEC: [PAOLO.CIRAULO@GEOPEC.IT](mailto:PAOLO.CIRAULO@GEOPEC.IT)

TAVOLA :

**Originale**

DATA :

**19 Giugno '25**

COMMITTENTE :

**Avv. Vincenzo Milazzo**

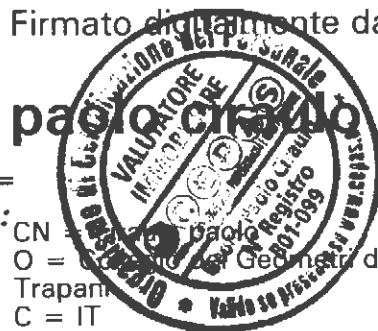
OGGETTO:

**Rapporto di valutazione immobiliare di un terreno agricolo appartenente al signor ██████████ Bene ubicato in Mazara del Vallo nella Contrada Ferla  
Catasto Terreni del Comune di: Mazara del Vallo, Foglio 99, Particella 98.  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 16/2022**

**ELENCO ELABORATI :**

- **Relazione di Stima;**
- **Elaborato estimativo;**
- **Copia titolo di proprietà del 11.06.2007;**
- **Stralcio Norme Tecniche di Attuazione zona E1;**
- **Stralcio Catastale;**
- **Visura storica catastale;**
- **Elaborato Fotografico con mappe di localizzazione.**

Firmato digitalmente da



IL COMMITTENTE :

IL TECNICO :

CN =  
O =  
Trapani  
C = IT

## **RELAZIONE DI STIMA**

*Relativa alla valutazione di un terreno agricolo appartenente al signor ██████████*

*Bene ubicato in Mazara del Vallo contrada Ferla.*

### **INCARICO:**

Ad evasione dell'incarico conferito dall'Avvocato Vincenzo Milazzo (C.F.: MLZ VCN 67D23 L331U), nato il 23.04.1967 a Trapani (TP), con studio in Trapani Corso Italia n. 63 del foro di Trapani, n.q. di Curatore Fallimentare della procedura 16/2022 R. Fall. il sottoscritto **Geom. Paolo Ciraulo**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Trapani al n° 1581, **Valutatore Immobiliare certificato a norma UNI 11558**, iscritto nell'elenco delle persone certificate CEPAS col n. 99, nella qualità di tecnico incaricato di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che, fanno riferimento alla procedura fallimentare n. 16/2022 R. Fall., con la presente per quanto attiene alla presente relazione, si è proceduto a valutare il terreno agricolo posto in Mazara del Vallo, nella contrada Ferla per come risulta dall'individuazione catastale e dallo stato dei luoghi alla data odierna.

### **2.0 TERRENO POSTO IN MAZARA DEL VALLO:**

#### **2.1 – Ubicazione – Consistenza – Confini - Modalità di accesso**

Lotto fondiario ubicato nel territorio di Mazara del Vallo contrada Ferla, dell'estensione di esatti 4.162,00 mq costituito da unica particella fondiaria n. 98 del foglio di mappa 99 del comune di Mazara del Vallo, destinata a Vigneto, ma di fatto sterile incolto. Lo stesso confina nel suo insieme da Nord-Ovest con p.lle 405, 406 e 407, da Sud Est con p.lla 276, da Nord Est con p.lla 75, da Sud Ovest con carreggiata di accesso.

L'accesso al fondo è garantito da una stradella interpodereale che inizia

dall'incrocio con la S.S. 115 prosegue in senso sud-Nord fino per circa 1,54 Km fino ad arrivare ad altro incrocio con ulteriore trazzera, proseguendo a destra per ulteriori 900 m, sulla sinistra si trova il lotto fondiario.

## **2.2 - TITOLARITÀ DEL BENE:**

Detto lotto di terreno si appartiene per la quota di 1000/1000 al signor **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** C.F.: **[REDACTED]** **[REDACTED]** in dipendenza dell'atto di Vendita stipulato in data 11.06.2007 per contro del signor **[REDACTED]** po, nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** C.F.: **[REDACTED]** **[REDACTED]**, ai rogiti Notaio Eugenio Galfano, riportante n. 48812 del repertorio e n. 19101 della raccolta, registrato a Marsala il 11.07.2007 al n. 2609 serie 1T, trascritto in data 12.07.2007 ai nn. 19923/13372.

## **2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

La proprietà risulta bene censita e correttamente identificata al Catasto Terreni del Comune di Mazara del Vallo al foglio 99 particella 98, categoria VIGNETO, classe 3, Superficie 4.740 mq, R.D. 41,62 €, R.A. 18,36 €.

## **2.4 DESTINAZIONE URBANISTICA E LEICITA' DEL TERRENO:**

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea E.1 del Piano Regolatore Generale, zona Agricola con densità fondiaria massima pari a 0,03 mc/mq, altezza massima 7,50 ml, distanze dai confini e da pareti sfinate altezza massima 10,00 m.

Il lotto fondiario inoltre non è gravato da costruzioni regolari o abusive e non sussistono in atto frazionamenti catastali approvati dall'Agenzia del Territorio privi del deposito al Comune ai sensi dell'art. 30 comma 5 DPR. 380/01, pertanto la particella fondiaria risultano pienamente commerciabile.

## **2.5 VALORE COMMERCIALE:**

Il più probabile **valore commerciale del bene** è stato ottenuto, operando secondo il criterio del valore di mercato, ovvero l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza soggette a costrizioni. **Il Procedimento di stima utilizzato è stato il Market Comparison Approach** (MCA sintetico comparativo sulla scorta della conoscenza diretta delle offerte in vendita rilevate per beni simili nel mercato locale).

Dalla comparazione analitica con beni simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare ho calcolato che il più probabile **prezzo di mercato del lotto di terreno** risulta essere pari ad € **10.000,00 in lettere (eurodiecimila/00)**.

Trapani, li 19.06.2025

Allegati:

"A" – Elaborato estimativo;

"B" - Copia titolo di proprietà del 11.06.2007;

"C" – Stralcio Norme Tecniche di Attuazione zona E1;

"D" – Stralcio Catastale;

"E" - Visura storica catastale;

"F" - Elaborato Fotografico con mappe di localizzazione.

**IL TECNICO**

Geom. Paolo Ciraulo