



TAVOLA

Originale

DATA

19 Giugno '25

COMMITTENTE

Avv. Vincenzo Milazzo

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

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.**

E° Firmato digitalmente da

page 4 of 4

II. COMMITTENTE

IL TECNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA

Relativa alla valutazione di un terreno agricolo appartenente al signor P. [REDACTED]



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. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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] Signori, 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] Signori, 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 sfinestre 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 pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 soggetto 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, lì 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009