

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.65.....	5
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.64.....	5
Bene N° 3 - Residence ubicato a Favignana (TP) - Strada Costiera di Mezzogiorno n.1	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14



Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2025 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 341.700,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.514.300,00	30



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.113.525,2031



INCARICO

All'udienza del 23/07/2025, il sottoscritto Arch. Barbera Patrizia, con studio in Via Torrearsa 106 - 91027 - Paceco (TP), email arch.patriziabarbera@gmail.com, PEC patrizia.barbera@archiworldpec.it, Tel. 329 7159573, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.65
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.64
- **Bene N° 3** - Residence ubicato a Favignana (TP) - Strada Costiera di Mezzogiorno n.1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FAVIGNANA (TP) - PIAZZA MATRICE N.65

L'immobile oggetto del procedimento è un locale commerciale di proprietà di **** Omissis **** sito al piano terra di un edificio composto da quattro livelli fuori terra.

L'edificio presenta l'ingresso in una delle piazze principali dell'isola città di Favignana.

Nella piazza sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere e la chiesa principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A FAVIGNANA (TP) - PIAZZA MATRICE N.64

L'immobile oggetto del procedimento è un albergo di proprietà di **** Omissis **** sito al piano seminterrato, terra, primo e secondo di un edificio di complessivi tre livelli.

L'edificio presenta l'ingresso in una delle piazze principali dell'isola città di Favignana.

Nella piazza sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere e la chiesa principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 3 - RESIDENCE UBICATO A FAVIGNANA (TP) - STRADA COSTIERA DI MEZZOGIORNO N.1

L'immobile oggetto del procedimento è un residence di proprietà di **** Omissis **** sito in zona Puntalunga. L'immobile è composta da 6 edifici piano terra e primo con appartamenti bilocali e trilocali, dotati di servizi. Oltre a una reception, una piscina, un parcheggio e un campo da tennis.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.65

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio pignorato si trova in Piazza Matrice nel comune di Favignana.

L'immobile in oggetto confina a nord con la stessa ditta esecutata **** Omissis ****, ad est con cortile di proprietà della ditta esecutata **** Omissis ****, a Sud proprietà **** Omissis **** e ad ovest con Piazza Matrice che permette l'accesso all'edificio.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	59,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,75 m	Terra
Negozio	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2009 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 408, Sub. 11 Categoria C1 Cl.9, Cons. 59 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.995,85 Piano Terra Graffato Foglio 28 Particella 409 Subalterno 6

Il titolare catastale al giorno 26/01/2026, data dell'ultima visura, corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	28	408	11		C1	9	59 mq	75 mq	1995,85 €	Terra	Foglio 28 Particella 409 Subaltern o 6

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Dopo aver visionato i dati della ditta **** Omissis ****, dove si evince che la sede legale è in via **** Omissis **** e presso altro indirizzo **** Omissis ****, si è proceduto all'invio di tutte le comunicazioni ai suddetti indirizzi. Alla data del pignoramento esiste congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Nell'immobile non risultano contratti di locazione in essere, così come dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 09/10/2025 sono da considerarsi in generale discrete.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni inerenti all'immobile pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

ESPOSIZIONE: L'immobile risulta avere esposizione sull'asse Est-Ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Altezza media piano terra 3,75 metri.

STRUTTURE VERTICALI: Muratura portanti in concio di tufo.

SOLAI: Latero-cementizi in discrete condizioni.

COPERTURE: Latero-cementizi in discrete condizioni.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimenti con piastrelle in gres porcellanato in discreto stato.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA: Nessuna.

SCALE: Nessuna.

IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia da 220 V.

IMPIANTO IDRAULICO: Sottotraccia.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Non presente.
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi esterni sono di legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno.
Sia gli infissi esterni che interni sono in discrete condizioni.
POSTO AUTO: Assenza di posto auto.
TERRENO ESCLUSIVO: L'immobile non ha terreno/giardino di pertinenza.
DOTAZIONI CONDOMINIALI: Nessuna area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato il 09/10/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, esso risulta essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1995 al 30/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Aldo Piazza	11/04/1995	34644	12473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	05/05/1995	8381	7083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	28/04/1995	01287	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 26/05/2009
Reg. gen. 13569 - Reg. part. 2080
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Trapani il 16/06/2025
Reg. gen. 12782 - Reg. part. 10789
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare modello F23 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Favignana, integrato dal Piano Paesistico delle Isole Egadi, definisce il centro abitato come zona di alto valore storico e ambientale. Gli interventi in quest'area classificati come Zona A sono:

Manutenzione ordinaria e straordinaria: Interventi per mantenere l'integrità dell'edificio senza alterarne i volumi.

Restauro e risanamento conservativo: Obbligatori per gli edifici di particolare pregio storico.

Ristrutturazione edilizia: Consentita con forti limiti, mantenendo l'allineamento stradale e le altezze preesistenti.

Qualsiasi intervento nel centro di Favignana richiede, oltre al titolo edilizio comunale, il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Trapani, poiché l'intera isola è sottoposta a vincolo



paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile fu iniziato in epoca anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette.

Pratica n. 7362.1/2009 del 12/05/2009 per ampliamento, frazionamento e fusione con cambio destinazione d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.64

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio pignorato si trova in Piazza Matrice nel comune di Favignana.

L'immobile in oggetto confina a nord con altra ditta, ad est con cortile di proprietà della ditta eseguita **** Omissis ****, a Sud con vicolo d'accesso alla proprietà e ad ovest con Piazza Matrice che permette l'accesso all'edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	215,00 mq	215,00 mq	1	215,00 mq	3,50 m	Seminterrato
Negozi	355,00 mq	355,00 mq	1	355,00 mq	3,75 m	Terra
Negozi	215,00 mq	215,00 mq	1	215,00 mq	3,05 m	Primo
Negozi	195,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	3,05 m	Secondo
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				986,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				986,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2009 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 408, Sub. 12 Categoria D2 Rendita € 23.190,00 Piano Seminterrato-Terra-Primo-Secondo
Dal 06/05/2010 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 408, Sub. 12 Categoria D2 Rendita € 23.690,50



		Piano Seminterrato-Terra-Primo-Secondo
Dal 02/08/2022 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 408, Sub. 12 Categoria D2 Rendita € 12.646,80 Piano Seminterrato-Terra-Primo-Secondo

Il titolare catastale al giorno 26/01/2026, data dell'ultima visura, corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	28	408	12		D2				12646,8 €	Seminter rato-Terra-Primo-Secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Dopo aver visionato i dati della ditta **** Omissis ****, dove si evince che la sede legale è in via **** Omissis **** e presso altro indirizzo **** Omissis ****, si è proceduto all'invio di tutte le comunicazioni ai suddetti indirizzi. Alla data del pignoramento esiste congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI



Nell'immobile non risultano contratti di locazione in essere, così come dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 09/10/2025 sono da considerarsi in generale discrete.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni inerenti all'immobile pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

ESPOSIZIONE: L'immobile risulta avere esposizione sull'asse Est-Ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Altezza media piano seminterrato 3,50 metri, piano terra 3,75 metri, piano primo e secondo 3,05 metri

STRUTTURE VERTICALI: Muratura portanti in concio di tufo.

SOLAI: Latero-cementizi in discrete condizioni.

COPERTURE: Latero-cementizi in discrete condizioni.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimenti con piastrelle in gres porcellanato in discreto stato.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA: La veranda e terrazza sono pavimentate in cotto in discreto stato.

SCALE: Le uniche scale presenti sono quelle comuni all'intero dell'edificio e sono realizzate in calcestruzzo armato ed rivestite in marmo chiaro. Condizioni del vano scala buone.

IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia da 220 V.

IMPIANTO IDRAULICO: Sottotraccia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Presenza di pompe di calore.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi esterni sono di legno con vetro singolo e con persiane, tranne gli infissi al piano terra su Piazza Matrice che sono solo a vetri. Le porte interne sono in legno. Sia gli infissi esterni che interni sono in discrete condizioni.

POSTO AUTO: Assenza di posto auto.

TERRENO ESCLUSIVO: L'immobile non ha terreno/giardino di pertinenza.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Nessuna area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato il 09/10/2025,al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, esso risulta essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1995 al 30/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Aldo Piazza	18/09/1991	28491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/10/1991	19460	16217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 26/05/2009
Reg. gen. 13569 - Reg. part. 2080
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00



Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Trapani il 16/06/2025

Reg. gen. 12782 - Reg. part. 10789

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare modello F23 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Favignana, integrato dal Piano Paesistico delle Isole Egadi, definisce il centro abitato come zona di alto valore storico e ambientale. Gli interventi in quest'area classificati come Zona A sono:

Manutenzione ordinaria e straordinaria: Interventi per mantenere l'integrità dell'edificio senza alterarne i volumi.

Restauro e risanamento conservativo: Obbligatori per gli edifici di particolare pregio storico.

Ristrutturazione edilizia: Consentita con forti limiti, mantenendo l'allineamento stradale e le altezze preesistenti.

Qualsiasi intervento nel centro di Favignana richiede, oltre al titolo edilizio comunale, il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Trapani, poiché l'intera isola è sottoposta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile fu iniziato in epoca anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette.

Pratica n. 7362.1/2009 del 12/05/2009 per ampliamento, frazionamento e fusione con cambio destinazione d'uso.

Pratica n. 55291.1/2022 del 02/08/2022 per la diversa distribuzione degli spazi interni.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Residence ubicato a Favignana (TP) - Strada Costiera di Mezzogiorno n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio pignorato si trova in zona Punta Lunga dell'isola di Favignana (TP).

L'immobile in oggetto confina a nord ed ad est con altra ditta, a sud con Strada Comunale Calamonici e ad ovest



con Strada Comunale Puntalunga che permette l'accesso all'edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Residence: Edificio 1	136,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,00 m	Terra
Residence: Edificio 1	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,80 m	Primo
Residence: Edificio 2	136,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,00 m	Terra
Residence: Edificio 2	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,80 m	Primo
Residence: Edificio 3	136,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,00 m	Terra
Residence: Edificio 3	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,80 m	Primo
Residence: Edificio 4	136,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,00 m	Terra
Residence: Edificio 4	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,80 m	Primo
Residence: Edificio 5	136,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,00 m	Terra
Residence: Edificio 5	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,80 m	Primo
Residence: Edificio 6	136,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,00 m	Terra
Residence: Edificio 6	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,80 m	Primo
Residence: Reception	72,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,15 m	Terra
Piscina	588,00 mq	588,00 mq	0,10	58,80 mq	0,00 m	
Campo da tennis	667,00 mq	667,00 mq	0,07	46,69 mq	0,00 m	
Parcheggio	1325,00 mq	1325,00 mq	0,10	132,50 mq	0,00 m	
Giardino	26337,00 mq	26337,00 mq	0,04	1053,48 mq	0,00 m	
Pergolato	245,00 mq	245,00 mq	0,25	61,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2864,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2864,72 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2003 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 336, Sub. 2 Categoria D10



		Rendita € 15.905,00 Piano Seminterrato-Terra-Primo
Dal 11/12/2003 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 336, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 22.457,50 Piano Seminterrato-Terra-Primo
Dal 07/12/2004 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 336, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 20.477,00 Piano Seminterrato-Terra-Primo
Dal 07/12/2004 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 336, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 25.600,00 Piano Seminterrato-Terra-Primo

Il titolare catastale al giorno 26/01/2026, data dell'ultima visura, corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	336	1		D10				25600 €	Seminterrato-Terra-Primo	
	38	336	2		D10				20477 €	Seminterrato-Terra-Primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

Dopo aver visionato i dati della ditta **** Omissis ****, dove si evince che la sede legale è in via **** Omissis **** e presso altro indirizzo **** Omissis ****, si è proceduto all'invio di tutte le comunicazioni ai suddetti indirizzi. Si precisa che sia nell'atto di compravendita che nelle visure catastali il codice fiscale della **** Omissis ****.

PATTI

Nell'immobile non risultano contratti di locazione in essere, così come dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 25/10/2025 sono da considerarsi in generale buone.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni inerenti all'immobile pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

ESPOSIZIONE: Gli edifici risultano avere esposizioni diverse la maggior parte delle quali sull'asse Est-Ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Altezza media del piano terra pari a 3,00 metri e del primo piano pari a 2,80 metri

STRUTTURE VERTICALI: Calcestruzzo armato..

SOLAI: Latero-cementizi in buone condizioni.

COPERTURE: Latero-cementizi in buone condizioni.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimenti con piastrelle in cotto in ottime condizioni.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA: La veranda coperta e le terrazze sono pavimentate in cotto in ottime condizioni.

SCALE: Le scale presenti per ogni edificio sono quelle comuni all'esterno che conducono al piano primo condominio sono rivestite in cotto e maioliche.

IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia da 220 V.

IMPIANTO IDRAULICO: Sottotraccia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Presenza di pompe di calore per ogni appartamento.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi esterni sono di legno con vetro singolo e con persiane, le porte interne sono in legno. Sia gli infissi esterni che interni sono in buone condizioni.

POSTO AUTO: Parcheggio interno a servizio del residence.

TERRENO ESCLUSIVO: L'immobile ha terreno/giardino di pertinenza.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Non ci sono dotazioni condominiali, ma si segnala la presenza di un Campo



polifunzionale e di una piscina a servizio del residence.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato il 25/10/2025,al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, risultava essere i attività turistico-ricettiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1992 al 30/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Aldo Piazza	29/01/1992	29174	10108
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	21/02/1992	4275	3711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	03/02/1992	0849	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 26/05/2009
Reg. gen. 13569 - Reg. part. 2080
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Trapani il 16/06/2025
Reg. gen. 12782 - Reg. part. 10789
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare modello F23 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Favignana, integrato dal Piano Paesistico delle Isole Egadi, definisce il l'area ad un alto valore paesaggistico e naturalistico. Gli interventi in quest'area classificati come sono:

Manutenzione ordinaria e straordinaria: Interventi per mantenere l'integrità dell'edificio senza alterarne i volumi.

Restauro e risanamento conservativo: Obbligatori per gli edifici di particolare pregio storico.

Ristrutturazione edilizia: Consentita con forti limiti, recupero degli edifici esistenti.

Qualsiasi intervento richiede, oltre al titolo edilizio comunale, il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Trapani, poiché l'intera isola è sottoposta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Favignana (TP) in data 11 febbraio 1992 n.188/91



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.65
L'immobile oggetto del procedimento è un locale commerciale di proprietà di **** Omissis **** sito al piano terra di un edificio composto da quattro livelli fuori terra. L'edificio presenta l'ingresso in una delle piazze principali dell'isola città di Favignana. Nella piazza sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere e la chiesa principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 408, Sub. 11, Categoria C1, Graffato Foglio 28 Particella 409 Subalterno 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 402.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità



geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Favignana (TP) - Piazza Matrice n.65	134,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 402.000,00	100,00%	€ 402.000,00
Valore di stima:					€ 402.000,00

Valore di stima: € 402.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese che dovranno essere affrontate per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	15,00	%

Valore finale di stima: € 341.700,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.64
L'immobile oggetto del procedimento è un albergo di proprietà di **** Omissis **** sito al piano seminterrato, terra, primo e secondo di un edificio di complessivi tre livelli. L'edificio presenta l'ingresso in una delle piazze principali dell'isola città di Favignana. Nella piazza sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere e la chiesa principale.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 408, Sub. 12, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.958.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Albergo Favignana (TP) - Piazza Matrice n.64	986,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 2.958.000,00	100,00%	€ 2.958.000,00
				Valore di stima:	€ 2.958.000,00

Valore di stima: € 2.958.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese che dovranno essere affrontate per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.514.300,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Residence ubicato a Favignana (TP) - Strada Costiera di Mezzogiorno n.1
L'immobile oggetto del procedimento è un residence di proprietà di **** Omissis **** sito in zona Puntalunga. L'immobile è composta da 6 edifici piano terra e primo con appartamenti bilocali e trilocali, dotati di servizi. Oltre a una reception, una piscina, un parcheggio e un campo da tennis.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 336, Sub. 1, Categoria D10 - Fg. 38, Part. 336, Sub. 2, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.015.912,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Residence Favignana (TP) - Strada Costiera di Mezzogiorno n.1	2864,72 mq	2.100,00 €/mq	€ 6.015.912,00	100,00%	€ 6.015.912,00
Valore di stima:					€ 6.015.912,00

Valore di stima: € 6.015.912,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese che dovranno essere affrontate per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	15,00	%

Valore finale di stima: € 5.113.525,20

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto



della stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Paceco, li 12/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbera Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza del Lotto 1
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza del Lotto 2
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza del Lotto 3
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralcio di mappa del Lotto 1
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Stralcio di mappa del Lotto 2
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Stralcio di mappa del Lotto 3
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del Lotto 1
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali del Lotto 2
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali del Lotto 3
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del Lotto 1
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del Lotto 2
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali del Lotto 3
- ✓ N° 13 Foto - Fotografie ritraenti il Lotto 1
- ✓ N° 14 Foto - Fotografie ritraenti il Lotto 2
- ✓ N° 15 Foto - Fotografie ritraenti il Lotto 3



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.65
L'immobile oggetto del procedimento è un locale commerciale di proprietà di **** Omissis **** sito al piano terra di un edificio composto da quattro livelli fuori terra. L'edificio presenta l'ingresso in una delle piazze principali dell'isola città di Favignana. Nella piazza sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere e la chiesa principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 408, Sub. 11, Categoria C1, Graffato Foglio 28 Particella 409 Subalterno 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Favignana, integrato dal Piano Paesistico delle Isole Egadi, definisce il centro abitato come zona di alto valore storico e ambientale. Gli interventi in quest'area classificati come Zona A sono: Manutenzione ordinaria e straordinaria: Interventi per mantenere l'integrità dell'edificio senza alterarne i volumi. Restauro e risanamento conservativo: Obbligatorie per gli edifici di particolare pregio storico. Ristrutturazione edilizia: Consentita con forti limiti, mantenendo l'allineamento stradale e le altezze preesistenti. Qualsiasi intervento nel centro di Favignana richiede, oltre al titolo edilizio comunale, il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Trapani, poiché l'intera isola è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 341.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Favignana (TP) - Piazza Matrice n.64
L'immobile oggetto del procedimento è un albergo di proprietà di **** Omissis **** sito al piano seminterrato, terra, primo e secondo di un edificio di complessivi tre livelli. L'edificio presenta l'ingresso in una delle piazze principali dell'isola città di Favignana. Nella piazza sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere e la chiesa principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 408, Sub. 12, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Favignana, integrato dal Piano Paesistico delle Isole Egadi, definisce il centro abitato come zona di alto valore storico e ambientale. Gli interventi in quest'area classificati come Zona A sono: Manutenzione ordinaria e straordinaria: Interventi per mantenere l'integrità dell'edificio senza alterarne i volumi. Restauro e risanamento conservativo: Obbligatorie per gli edifici di particolare pregio storico. Ristrutturazione edilizia: Consentita con forti limiti, mantenendo l'allineamento stradale e le altezze preesistenti. Qualsiasi intervento nel centro di Favignana richiede, oltre al titolo edilizio comunale, il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Trapani, poiché l'intera isola è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 2.514.300,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Residence ubicato a Favignana (TP) - Strada Costiera di Mezzogiorno n.1
L'immobile oggetto del procedimento è un residence di proprietà di **** Omissis **** sito in zona



Puntalunga. L'immobile è composta da 6 edifici piano terra e primo con appartamenti bilocali e trilocali, dotati di servizi. Oltre a una reception, una piscina, un parcheggio e un campo da tennis.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 336, Sub. 1, Categoria D10 - Fg. 38, Part. 336, Sub. 2, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Favignana, integrato dal Piano Paesistico delle Isole Egadi, definisce il l'area ad un alto valore paesaggistico e naturalistico. Gli interventi in quest'area classificati come sono: Manutenzione ordinaria e straordinaria: Interventi per mantenere l'integrità dell'edificio senza alterarne i volumi. Restauro e risanamento conservativo: Obbligatoria per gli edifici di particolare pregio storico. Ristrutturazione edilizia: Consentita con forti limiti, recupero degli edifici esistenti. Qualsiasi intervento richiede, oltre al titolo edilizio comunale, il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Trapani, poiché l'intera isola è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 5.113.525,20



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 341.700,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Favignana (TP) - Piazza Matrice n.65		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 408, Sub. 11, Categoria C1, Graffato Foglio 28 Particella 409 Subalterno 6	Superficie	134,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 09/10/2025 sono da considerarsi in generale discrete.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del procedimento è un locale commerciale di proprietà di **** Omissis **** sito al piano terra di un edificio composto da quattro livelli fuori terra. L'edificio presenta l'ingresso in una delle piazze principali dell'isola città di Favignana. Nella piazza sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere e la chiesa principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.514.300,00

Bene N° 2 - Albergo			
Ubicazione:	Favignana (TP) - Piazza Matrice n.64		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 408, Sub. 12, Categoria D2	Superficie	986,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 09/10/2025 sono da considerarsi in generale discrete.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del procedimento è un albergo di proprietà di **** Omissis **** sito al piano seminterrato, terra, primo e secondo di un edificio di complessivi tre livelli. L'edificio presenta l'ingresso in una delle piazze principali dell'isola città di Favignana. Nella piazza sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere e la chiesa principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.113.525,20

Bene N° 3 - Residence			
Ubicazione:	Favignana (TP) - Strada Costiera di Mezzogiorno n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Residence Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 336, Sub. 1, Categoria D10 - Fg. 38, Part. 336, Sub. 2, Categoria D10	Superficie	2864,72 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 25/10/2025 sono da considerarsi in generale buone.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del procedimento è un residence di proprietà di **** Omissis **** sito in zona Puntalunga. L'immobile è composta da 6 edifici piano terra e primo con appartamenti bilocali e trilocali, dotati di servizi. Oltre a una reception, una piscina, un parcheggio e un campo da tennis.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

