

Repertorio N.16292

Raccolta N.12472

**ATTO DI TRASFERIMENTO
A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA
Fall. numero 15/2022 R.F. Del Tribunale di Trapani
"Ditta Arturo Stabile"
REPUBBLICA ITALIANA**



NOTAIO
Filippo Maria Serio

L'anno duemilaventiquattro, il giorno venticinque del mese di settembre.
In Trapani, nel mio studio.

Innanzi a me Dott. Filippo Maria Serio, Notaio in Trapani, con studio nel Corso Piersanti Mattarella n. 228, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala,

Registrato a
TRAPANI
il 30 settembre 2024
al num. 7016
serie 1T

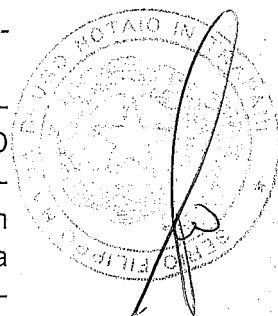
SONO PRESENTI I SIGNORI

- Luigi Toscano Pecorella, nato a Erice il giorno 7 marzo 1979, avvocato con studio professionale in Trapani, nel Corso Piersanti Mattarella n.79, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Curatore Fallimentare del Fallimento n. 15/2022 del Tribunale di Trapani a carico della Ditta **"ARTURO STABILE"**, nato a Trapani il 30 gennaio 1936 (codice fiscale: STB RTR 36A30 L3310), giusta autorizzazione del Tribunale di Trapani - Ufficio Procedure Concorsuali del giorno 4 settembre 2024 che, in copia conforme, si allega al presente atto segnata di lettera "A";

- e RENDA VINCENZO, nato a Trapani il 2 gennaio 1955, residente a Misiliscemi, nella frazione Palma, strada Marausa n.139 (codice fiscale: RND VCN 55A02 L3311), nella qualità di Amministratore Unico della società a responsabilità limitata sotto la ragione sociale **"RENDA S.R.L."**, con sede in Misiliscemi, nella frazione Palma, strada Marausa n.139, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Trapani al n. TP - 177146 del Repertorio Economico Amministrativo, Partita I.V.A.:02520400819 (P.E.C.: rendasrl@pec.it).

Detti comparenti della cui identità personale, poteri di firma e capacità giuridica io Notaio sono certo.

Trascritto a
TRAPANI
il 1° ottobre 2024
al n. 20412 del Reg.Gen.
al n. 17001 del Reg.Part.



Premesso che

- con provvedimento del 23 gennaio 2024 il Giudice Delegato al fallimento n.15/2022, dr. Anna Loredana Ciulla, approvava il programma di liquidazione dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare;

- in esecuzione del suddetto programma di liquidazione il Curatore fallimentare (e referente della procedura di vendita) comparente avv. Luigi Toscano Pecorella provvedeva ad effettuare direttamente ex art.107 comma 1 L.F. le operazioni di vendita degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, tra cui quello in appresso compiutamente descritto come Lotto Unico, secondo le disposizioni allegate al predetto programma di liquidazione;

- in sede di vendita immobiliare senza incanto, in data 7 maggio 2024, come da verbale di vendita redatto dal nominato Curatore fallimentare, gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare – in appresso descritti come Lotto Unico – venivano aggiudicati alla società **"RENDA S.R.L."**, con sede in Misiliscemi, strada Marausa - Palma n.139, sopra generalizzata, al prezzo di Euro 761.000,00 (settecentosessantunomila virgola zero zero), oltre le spese e le imposte di trasferimento;

- nei termini prescritti nell'avviso di vendita l'aggiudicataria ha versato la somma di Euro 56.000,00 (cinquantaseimila) a mezzo assegno dell'istituto Banca Monte dei Paschi di Siena n.ro 6082200475-00 del 30 aprile 2024 e assegno dell'istituto Banca Monte dei Paschi di Siena n.ro 6080006114-00

del 30 aprile 2024 a titolo di cauzione;

b) e la somma di Euro 705.000,00 (settecentocinquemila virgola zero zero), quale saldo del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario che la società aggiudicataria ha disposto in data 2 settembre 2024 in favore del Fallimento n.15/2022.

- che il Tribunale fallimentare di Trapani con provvedimento del 56 del 4 settembre 2024 ha autorizzato la stipula dell'odierno atto di aggiudicazione definitivo, provvedimento che si allega sotto la lettera "A".

Premesso quanto sopra, in virtù del presente atto si conviene e si stipula quanto segue.

Il Curatore Fallimentare del Fallimento n. 15/2022 Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Trapani a carico della Ditta "**ARTURO STABILE**, nato a Trapani il 30 gennaio 1936 (codice fiscale: STB RTR 36A30 L331O)", aggiudica e trasferisce definitivamente in favore della società "**RENDA S.R.L.**", con sede in Misiliscemi, che a tal titolo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ed alle condizioni tutte ben note e riportate nell'avviso di vendita noto alla società acquirente, il lotto unico composto dai seguenti beni immobili, meglio descritti nell'avviso, e precisamente:

Complesso Artigianale (produzione ed assemblaggio di imbarcazioni da diporto in vetroresina) ubicato nel Comune di Trapani, Via Francesco Culcasi n.5 (già Via PRIMA DORSALE ZIR.).

L'intero lotto è di superficie complessiva pari a mq. 8.936, urbanisticamente ricade in zona D.1.3. - zona industriale A.S.I., per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani, ed è costituito da:

Un capannone (CORPO A) di circa mq. 958,21 di superficie utile complessiva di cui mq. 662,70 occupati dal settore destinato a "zona assemblaggio finale", mq. 40,36 dal settore destinato a "deposito" e mq. 255,15 occupati da un settore destinato ad "uffici e servizi";

Un capannone (CORPO B) di circa mq.1.630,46 di superficie utile complessiva di cui mq.1.588,62 occupati dal settore destinato a "sala lavorazione finale", mq. 41,84 occupati da due vani destinati rispettivamente a "locale tecnico" e "locale di sgombero";

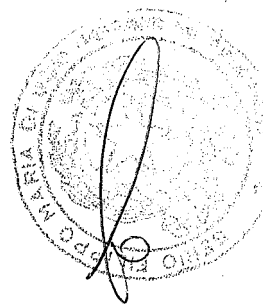
Un edificio (ALLOGGIO CUSTODE) annesso al CORPO A, a due elevazioni fuori terra, costituito da un piano terra di mq. 55,35 di superficie utile complessiva ed un piano primo di mq. 44,98 di superficie utile complessiva;

Un'area libera recintata in cui insiste il complesso industriale ed in cui sono ubicate anche tre strutture precarie (tettoie) indipendenti, di cui una a protezione della cabina di verniciatura, rispettivamente di superficie utile mq. 109,65 (CORPO C), mq.117,37 (CORPO D), mq. 254,40 (CORPO E), ed un piccolo corpo in lamierino (CORPO F) di mq. 17,15 adibito a locale tecnico.

L'immobile è raggiungibile percorrendo la via Francesco Culcasi (già Via PRIMA DORSALE ZIR.) che si collega alla Strada Provinciale 21 e da qui al raccordo autostradale.

Il lotto unico è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trapani al foglio n.25, particelle:

- n.751 Sub. 2, prima Dorsale ZIR, p-T-1, Z.C.3, Categoria A3, Cl.5, vani 5.5., R.C. Euro 383,47;
- n.751 Sub. 4, via Francesco Culcasi n.5, p.T-1, Z.C.3, Categoria D/7, R.C. Euro 34.382,50;
- n.751 Sub. 5, via Francesco Culcasi n.5, p.1, Categoria F5 (lastrico solare).



I predetti dati di identificazione catastale sono quelli in Catasto riferiti alle planimetrie raffiguranti gli immobili in oggetto, le cui copie, rilasciate in data al presente atto si allega sotto la lettera "B" e "C".

Le parti consentono l'allegazione di dette planimetrie.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che i predetti dati di identificazione catastale sono conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto, mentre la predetta planimetria non presenta difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

Il sottoscritto Notaio, prima della stipula del presente atto, ha individuato gli intestatari catastali e ne ha verificato la conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Proprietà e possesso giuridico di detti immobili passano da oggi in poi, con ogni effetto utile ed oneroso, alla parte aggiudicataria.

Gli immobili sono pervenuti al fallito:

- giusto Atto di CESSIONE DI AREA A DESTINAZIONE ARTIGIANALE del 5 settembre 1997 (n. rep. 18973 e n°racc.3508, trascritto a Trapani il 06/10/1998 ai nn. 14435/12283) rogato dal Notaio Giacomo Cavasino.

Con tale atto il Sig. Stabile Arturo diveniva proprietario di un lotto di terreno (Fg. 25 part. 628 ex 606/A) di mq. 3.000 sito nella Contrada Creta-Fornazzo del Comune di Trapani, facente parte di un maggiore lotto identificato come lotto 7/A (porzione del Lotto 7);

- giusto Atto di CESSIONE DI SUOLI A SCOPO INDUSTRIALE del 21 giugno 1999 (n. rep. 1547 e n°racc.627, trascritto a Trapani il 24 giugno 1999 ai nn.11616/9495) rogato dal Notaio Francesco Di Natale).

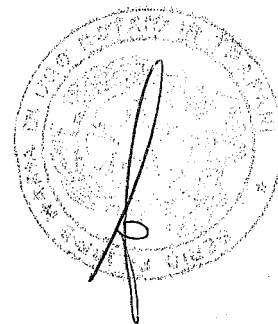
Con tale atto il Sig. Stabile Arturo diveniva proprietario di un lotto di terreno (Fg. 25 part. 629 ex part. 606/b, part. 697 ex part. 46/a, part. 730 ex 698/a, part. 733 ex part. 173/b, part. 45, part. 44, part. 43) di mq. 6.327 sito nella Contrada Creta-Fornazzo del Comune di Trapani, facente parte di un maggiore lotto identificato come lotto 7/A (porzione del Lotto 7).

A seguito di frazionamenti e variazioni geometriche, i summenzionati lotti di terreno hanno dato origine all'attuale lotto identificato al Fg. 25 part.751 di mq.8.936.

Gli immobili sopra descritti sono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi in atto si trovano, con ogni relativo diritto, ragione, accessione, comunanza, pertinenza, vincolo, peso ed onere, servitù sia attiva che passiva, comunque inerenti e risultanti dai legali titoli di provenienza, e come risulta meglio descritto e precisato – anche in ordine allo status edilizio – nella perizia estimativa (e relativi allegati) redatta il 23 marzo 2023 dall'esperto nominato Ing. Marzio Ingoglia, a cui si fa integrale riferimento.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, onere di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del



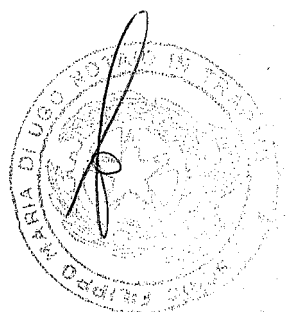
bene.

A seguito della odierna vendita in favore della società aggiudicataria **"RENDA S.R.L."**, con sede in Misiliscemi, il curatore del fallimento avv. Luigi Toscano Pecorella si obbliga nel più breve tempo possibile ad ottenere l'ordine di cancellazione - che sarà eseguito a cura e spese della curatela - delle seguenti formalità gravanti sui beni immobili oggi venduti con la precisazione che dette formalità sono inopponibili nei confronti dell'aggiudicataria; elenco formalità esistenti:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Trapani il giorno 8 maggio 2001, Reg. gen. 9821 - Reg. part. 885, importo: Lire 2.000.000.000 a favore di MEDIOCREDITO TOSCANO S.P.A. e contro STABILE ARTURO, capitale: Lire 1.000.000.000;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Trapani il 20 settembre 2006, Reg. gen. 28759 - Reg. part. 8618, importo: Euro 2.000.000,00 a favore di MPS Capital Service Banca per l'Impresa S.p.a. e contro STABILE ARTURO, capitale: Euro 1.000.000,00;
- ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di condanna iscritto a Trapani il 9 maggio 2018, Reg. gen. 9310 - Reg. part. 833, importo: Euro 100.000,00 a favore di AVIVA ITALIA S.p.a. e contro STABILE ARTURO capitale: Euro 66.790,48;
- ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 iscritto a Trapani il 16 ottobre 2019, Reg. gen. 18151 - Reg. part. 1682, importo totale: Euro 2.855.800,88 a favore di Riscossione Sicilia SPA e contro STABILE ARTURO capitale: Euro 1.427.900,44;
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Trapani il 24 gennaio 2017, Reg. gen. 1727 - Reg. part. 1393 a favore di MPS Capital Service Banca per l'Impresa S.p.a. e contro STABILE ARTURO;
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Trapani il giorno 8 settembre 2017 Reg. gen. 16351 - Reg. part. 12703 a favore di AVIVA ITALIA S.p.a. e contro STABILE ARTURO;
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Trapani il 28 dicembre 2018 Reg. gen. 24053 - Reg. part. 18200 a favore di AVIVA ITALIA S.p.a. e contro STABILE ARTURO;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Trapani il 6 ottobre 2022 Reg. gen. 20343 - Reg. part. 17051 a favore di Massa dei Creditori del fallimento di Arturo Stabile e contro STABILE ARTURO.

Ad ogni effetto di legge, i comparenti nelle rispettive vesti e qualità resi edotti da me Notaio circa le conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa) che:

- a) non si sono avvalsi di un mediatore per la conclusione del presente contratto;
- b) che il prezzo di aggiudicazione pari ad Euro 761.000,00 (Euro settecentosessantunomila) è stato pagato dalla società aggiudicataria come segue:
 - Euro 56.000,00 (cinquantaseimila) a mezzo assegno dell'istituto Banca Monte dei Paschi di Siena n.ro 6082200475-00 del 30 aprile 2024 e assegno dell'istituto Banca Monte dei Paschi di Siena n.ro 6080006114-00 del 30 aprile 2024 a titolo di cauzione;
 - ed Euro 705.000,00 (settecentocinquemila virgola zero zero), quale saldo del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario che la società aggiudic-



dicataria ha disposto in data 2 settembre 2024 in favore del Fallimento n.15/2022.

Per quanto possa occorrere, le parti, come sopra rappresentate, rinunziano ad ogni iscrizione d'Ufficio.

Essendo la presente vendita frutto della procedura liquidativa (c.d. vendita competitiva) dettata dalla Legge Fallimentare, come illustrato dallo Studio n.31-2018 del Consiglio Nazionale del Notariato non risulta obbligatorio il rispetto della normativa in ordine alla conformità catastale ed alla normativa urbanistica, seppur nel rispetto delle garanzie ed informativa dovuta alla parte aggiudicataria/acquirente.

Seppur quanto sopra illustrato per quanto attiene alla regolarità catastale di cui all'articolo 29, comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52, così novellato dall'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge 122/2010, le parti si rifanno alla relazione di stima.

c) in relazione alla normativa urbanistica il complesso artigianale è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°279/97 del 6 novembre 1997, con tale concessione si autorizzava la ditta proprietaria alla costruzione di uno stabilimento artigianale per la realizzazione di imbarcazioni da diporto all'interno dell'area A.S.I. di Trapani - LOTTO 7/A (porzione del LOTTO 7).

- concessione Edilizia n°166/99 del 2 luglio 1999, con tale concessione si autorizzava la ditta proprietaria all'ampliamento dello stabilimento artigianale per la realizzazione di imbarcazioni da diporto all'interno dell'area A.S.I. di Trapani - LOTTO 7/A (porzione del LOTTO 7).

Agibilità del 22 novembre 2000, con tale titolo si autorizzava la ditta proprietaria ad utilizzare lo stabilimento artigianale per la produzione di imbarcazioni da diporto in vetroresina sito in un lotto ricadente all'interno del Consorzio A.S.I. (LOTTO 7/A),

- autorizzazione (ai sensi dell'art. 5 della L.R. 47/85) del 20 gennaio 2003, con tale titolo edilizio si autorizzava la ditta proprietaria a realizzare una tettoia a struttura metallica a protezione di una cabina di verniciatura prefabbricata all'interno dello stabilimento artigianale e più precisamente nel lato est del CORPO A.

Verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle concessioni edilizie (C.E. n°279/97 e n°166/99) ed all'ultima autorizzazione (Autorizzazione del 20/01/2003) si rilevano le seguenti difformità:

- nel CORPO A, nel settore destinato agli uffici, al piano terra il vano ingresso/attesa è stato ridotto di dimensioni a favore del locale deposito; al piano primo è stato realizzato un ulteriore ufficio (ufficio 4) in struttura precaria in corrispondenza del corpo spogliatoi del piano terra;
- adiacente il lato est del CORPO B sono state realizzate due tettoie in struttura precaria metallica (CORPO D e CORPO E) ;
- nella parte sud-ovest del lotto è stato realizzato un piccolo corpo di fabbrica isolato (CORPO F) con struttura precaria metallica e pareti e copertura in lamierino.

Tali difformità sono regolarizzabili presentando all'U.T.C. di Trapani S.C.I.A. in sanatoria e al Genio civile, relativamente alle tettoie in struttura precaria, il relativo progetto con annesso calcolo statico, come da perizia, come da perizia estimativa dell'ingegnere Ingoglia.

In mancanza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica del suindi-



cato immobile, si avverte che la società aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/01 ed all'art.40 comma 6 della L.47/85.

Stante la procedura competitiva mediante avviso di vendita, alla presente aggiudicazione non si applicano le norme di cui all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge 248/2006.

In conformità all'articolo 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, come modificato dalla legge 3 agosto 2013 n.90 di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n.63 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la società acquirente dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica relativa all'alloggio del portiere compreso nella aggiudicazione, redatta in data 29 settembre 2018 dall'Architetto Caterina Amoroso iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Trapani al n.1017 ed all'Elenco Regionale (Sicilia) dei soggetti abilitati alla Certificazione Energetica al n.12541, che si allega, a norma dell'articolo 6, comma 3 bis del citato Decreto Legislativo, al presente atto sotto la lettera "D".

La società acquirente dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Le parti dichiarano che il detto attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

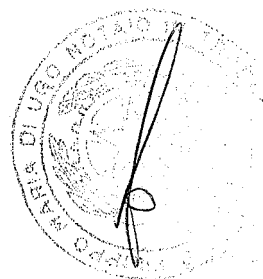
Per quanto riguarda il fabbricato industriale (F. 25 part. 751 sub. 4), non si è provveduto a redigere il relativo attestato di prestazione energetica in quanto la normativa che regola le certificazioni energetiche (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) non ne prevede la redazione.

In particolare (come da Appendice A - lettera b) del Decreto Interministeriale) sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica anche gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.

Le parti espressamente dispensano me Notaio dal dare lettura a quanto allegato al presente atto.

I comparenti, preso atto dell'informativa avutane da me Notaio ai sensi di legge, consentono il trattamento dei dati personali ai sensi della legge 31/12/1996 n.675 e D.Lgs.196/03; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenziali.

La società aggiudicataria, come sopra rappresentata, dichiara che non intende esercitare la opzione di cui al n. 8-ter dell'articolo 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, per cui il presente atto, avente ad oggetto la cessione di un fab-



bricato strumentale per natura effettuata da impresa costruttrice oltre cinque anni dalla fine dei lavori, è esente dall'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) e sosterà l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale nelle rispettive aliquote del 3% (tre per cento) e dell'1% (uno per cento). La società aggiudicataria comunicherà l'odierno trasferimento all'ASI competente.

Richiesto, io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia in quattro fogli dei quali occupa dodici pagine intere e parte della tredicesima, e da me letto ai componenti che lo approvano e meco lo sottoscrivono alle ore quindici e minuti primi cinquanta.

F.to Luigi Toscano Pecorella

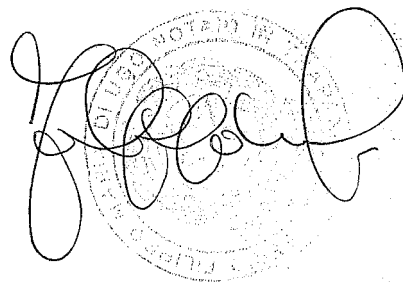
F.to Renda Vincenzo

F.to Filippo Maria Serio notaio

Copia conforme all'originale, i cui fogli sono firmati ai sensi di legge.

Consta di numero ventitre fogli, si rilascia per uso amministrativo.

In Trapani, nel mio studio addì tre ottobre duemilaventiquattro



TRIBUNALE DI TRAPANI
UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

Fall. n. 15/2022 della ditta "ARTURO STABILE"
Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Loredana Ciulla
Curatore: Avv. Luigi Toscano Pecorella

Allegato A
al numero 1622 del repertorio
al numero 12472 della raccolta

*Istanza al G.D. per autorizzazione alla firma del rogito Notarile
per il trasferimento dell'immobile aggiudicato*

Ill.mo sig. Giudice Delegato

Il sottoscritto Avv. Luigi Toscano Pecorella, Curatore della procedura in epigrafe,

Premesso

- che il giorno 7 maggio 2024 nell'ambito della citata procedura si è tenuta la prima vendita dell'immobile di proprietà della Curatela in conformità al programma di liquidazione ed alla autorizzazione del G.D.;
 - che la vendita ha riguardato la piena proprietà di un fabbricato adibito a complesso artigianale ubicato nel Comune di Trapani, Via Francesco Culcasi n.5 (già Via PRIMA D'ORSALE ZIR.).
- L'immobile, per come risulta in perizia di superficie complessiva pari a mq. 8.936, urbanisticamente ricade in zona D.1.3. - zona industriale A.S.I., per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani, ed è costituito da:
- 1) un capannone (CORPO A) di circa mq. 958,21 di superficie utile complessiva di cui mq. 662,70;
 - 2) un capannone (CORPO B) di circa mq. 1.630,46 di superficie utile complessiva di cui mq. 1.588,62;
 - 3) un edificio (ALLOGGIO CUSTODE) annesso al CORPO A, a due elevazioni fuori terra, costituito da un piano terra di mq. 55,35 di superficie utile complessiva ed un piano primo di mq. 44,98 di superficie utile complessiva;
 - 4) un'area libera recintata in cui insiste il complesso industriale ed occupante un'estensione di mq. 5.814,63 ed in cui sono ubicate anche tre strutture precarie (tettoie) indipendenti, di cui una a protezione della cabina di verniciatura, rispettivamente di superficie utile mq. 109,65 (CORPO C), mq. 117,37

[Signature]



(CORPO D), mq. 254,40 (CORPO E), ed un piccolo corpo in lamierino (CORPO F) di mq. 17,15 adibito a locale tecnico.

L'immobile è raggiungibile percorrendo la via Francesco Culcasi (già Via PRIMA DORSALE ZIR.) che si collega alla Strada Provinciale 21 e da qui al raccordo autostradale.

Il lotto unico è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 25, Part. 751, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 25, Part. 751, Sub. 4, Zc. 3, Categoria D7 - Fg. 25, Part. 751, Sub. 5, Categoria F5, (lastrico solare).

L'immobile viene posto in vendita comprensivo dei 3 carriponte da 5 tonnellate e braccio di 25/20 mt. circa, presenti, regolarmente immatricolati e fino alla data della perizia funzionanti, nelle tre campate dei capannoni A e B.

L'unità immobiliare (alloggio custode) individuata al Foglio di mappa n.25 part. 751 sub. 2 è provvista di attestato di prestazione energetica con classe attribuita "D".

Per quanto riguarda il fabbricato industriale (F. 25 part. 751 sub. 4), non vi è il relativo attestato di prestazione energetica in quanto la normativa che regola le certificazioni energetiche non ne prevede la redazione. In particolare (come da Appendice A - lettera b) del Decreto Interministeriale) sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica anche gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

- che il citato lotto unico è stato aggiudicato alla società **RENDA S.R.L.**, con sede in Misiliscemi (TP) nella strada Marausa Palma n. 139, p.i. 02520400819, n. rea TP-177146 in persona del legale rappresentante pro-tempore sig. **RENDA VINCENZO**, nato a Trapani (TP) il 02/01/1955, residente in Misiliscemi (TP) nella via Marausa n.139, codice fiscale RNDVCN55A02L331I;

- che l'aggiudicatario per la partecipazione all'asta ha versato deposito cauzionale di euro 56.000,00 (cinquantaseimila) mediante assegni dell'istituto Banca Monte dei Paschi di Siena n.ro 6082200475-00 del 30/04/2024 e n.ro 6080006114-00 entrambi del 30/04/2024;

- che in data 02.09.2023 è stato effettuato il bonifico del saldo prezzo per euro 705.000,00 (settecentocinquemila/00) a mezzo bonifico bancario;

- che, come da programma di liquidazione, dopo l'aggiudicazione ed il saldo prezzo il trasferimento





Studio Legale
Avv. Luigi Toscano Pecorella

dell'immobile deve avvenire mediante rogito notarile;

- che la parte aggiudicataria ha comunicato di avere individuato quale Notaio rogante il Dott. Filippo Maria Serio, come da verbale di saldo prezzo già agli atti di procedura;

Premesso quanto sopra si chiede all'Ill.mo G.D. di autorizzare lo scrivente Curatore a comparire dinanzi al Notaio citato per firmare l'atto di vendita di cui in premessa nell'interesse della Curatela i cui adempimenti e costi saranno integralmente a carico della parte acquirente fatta eccezione delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli che saranno a carico della procedura.

Con osservanza.

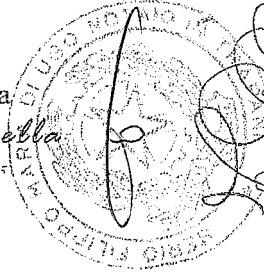
Trapani, lì 04/09/2024

Il Curatore fallimentare

Avv. Luigi Toscano Pecorella

Luigi Toscano Pecorella

Documento sottoscritto con firma digitale ex d.lgs. 82/05



Luigi Toscano Pecorella
Luigi Toscano Pecorella

Allegato **B**
al numero **1622** del repertorio
al numero **12472** della raccolta

MODULARIO
F. rig. rend. 497



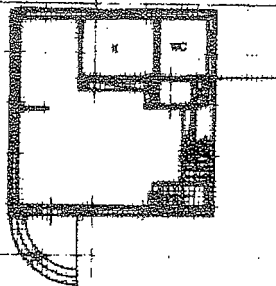
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 99 (CEU)

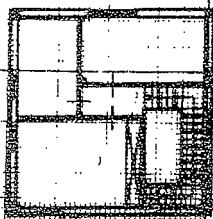
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRAPANI** via **ZONA INDUSTRIALE** civ.

PIANO TERRA
H. = 3.25 m.



PIANO PRIMO
H. = 2.75 m.



10/05/2000

PRESENTAMENTO



UFFICIO DI TRAPPANI

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐

Compilata da **ARISTOTTILI**
(Titolo, cognome e nome)
ARISTOTTILI ARISTOTTILI

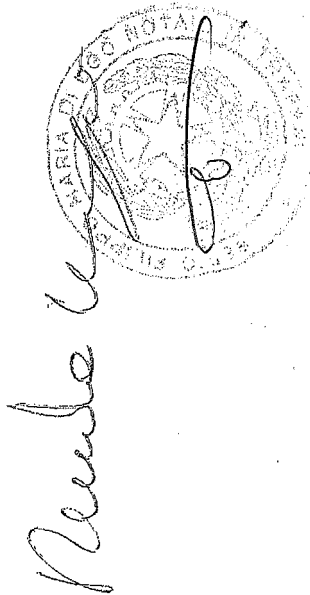
Identificativi catastali
F.
n. **281** sub. **2**

Iscritto all'albo da **ARISTOTTILI**
della provincia di **TRAPANI**
data Firma **Ar. Aristottili**

PIÙSERVATO ALL'UFFICIO

3264P

0 MAR.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di TRAPANI (1331) - < Foglio 25 - Particella 751 - Subalterno 2 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/05/2000 - Data: 12/09/2024 - n. T298456 - Richiedente: SREFPP77B18G273A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scale 1: 500

081

Dichiarazione protocollo n. TP0128893 del 05/05/2011
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Trapani
Via Francesco Culcasi

ciy. 5

Identificativi Catastali:

Servizio:	
Foglio:	25
Particella:	751
Subalterno:	4

Compilata da:
 Di Benedetto Alessandra
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Palermo N. 5022

Pianta Piano Primo

Pianta Piano Terra

Particella 86

CORPO A

Particella 818

CORPO A

0504

Particella 827

Allegato *C*
al numero *1622* del repertorio
al numero *12472* della raccolta

33000

CORTE ESCLIVA: D. A. M.

Via Francesco Culcasi

Catascio dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di TRAPANI (I 331) - Foglio 25 - Particella 751 - Subalterno 4 -
tram 01

10 melf

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2024 - Comune di TRAPANI (I 331) - < Foglio 25 - Particella 751 - Subalterno 4 >

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Trapani

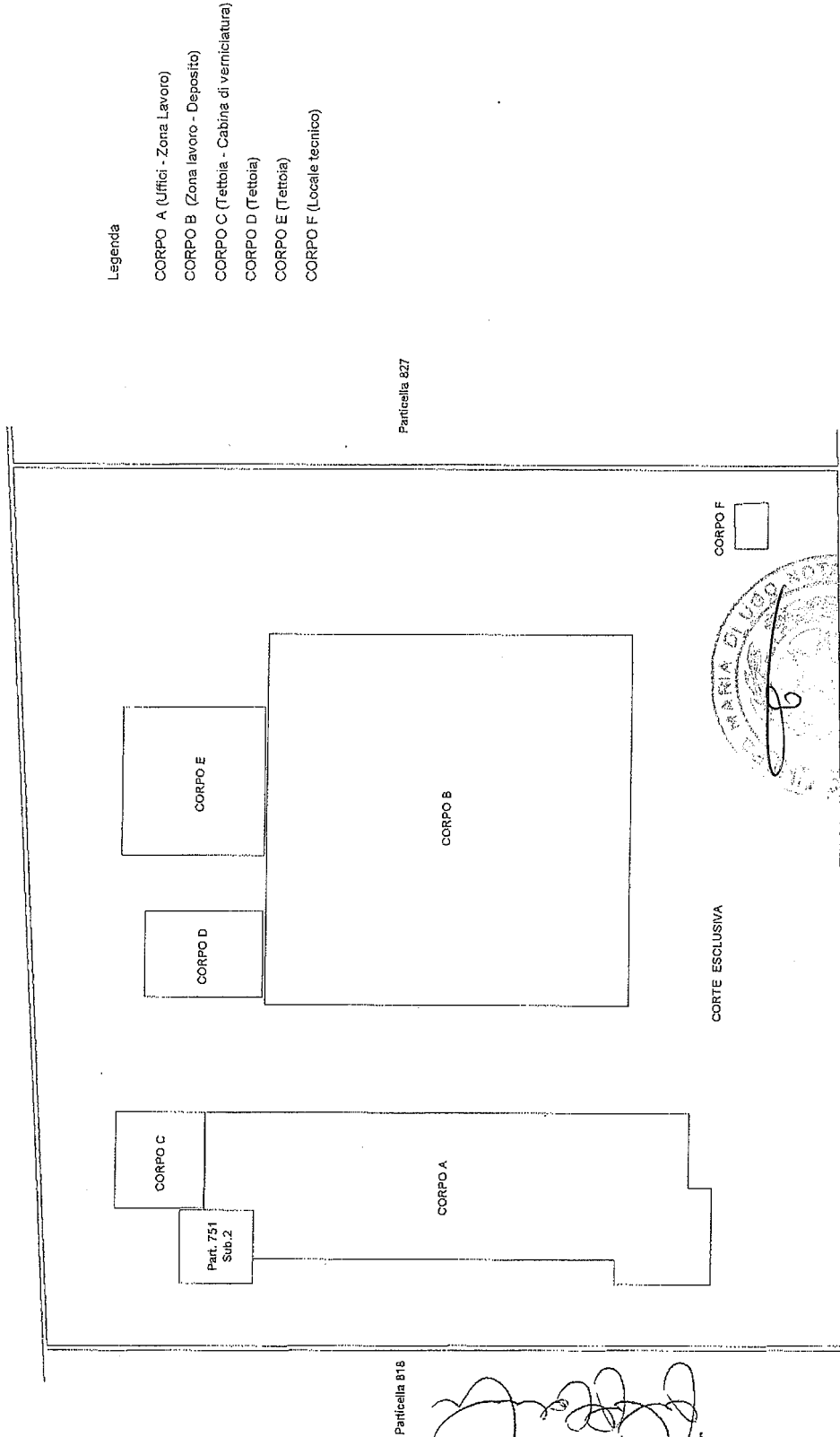
Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. TP0128893 del 05/05/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trapani
Via Francesco Culcasi
civ. 5

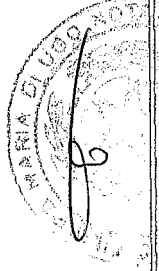
Identificativi Catastali:
Sezione: 25
Foglio: 751
Particella: 751
Subalterno: 4
Compilata da:
Di Benedetto Alessandra
Iscritta all'albo:
Architetti
Prov. Palermo N. 5022

Scheda Planimetrica

Particella 86



CORPO F

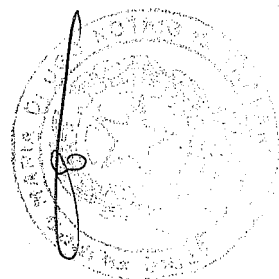


Handwritten signature
Via Francesco Culcasi

TRIBUNALE DI TRAPANI
FALLIMENTO N. 15/2022 R.F.

Allegato ^D
al numero ¹⁵²⁹² del repertorio
al numero ¹²⁴⁷² della raccolta

Unità Immobiliare Fg. 25 part. 751 sub. 2

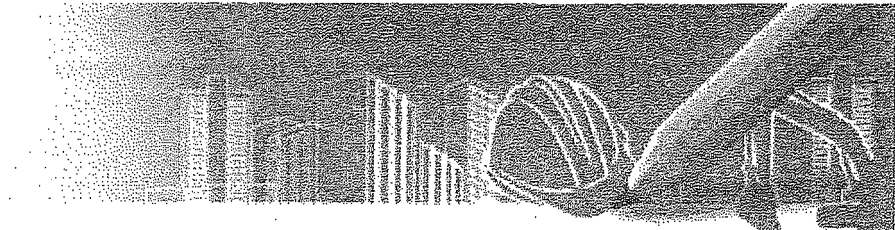


Marzio Ingoglia

C.T.U. Ing. Marzio Ingoglia

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sicilia**

Provincia di **Trapani**

Comune di **TRAPANI**

Ubicazione intervento

Via Francesco Culcasi n.5 (già Via Prima Dorsale Zir)

Proprietà

Sig. Stabile Arturo

Progettista

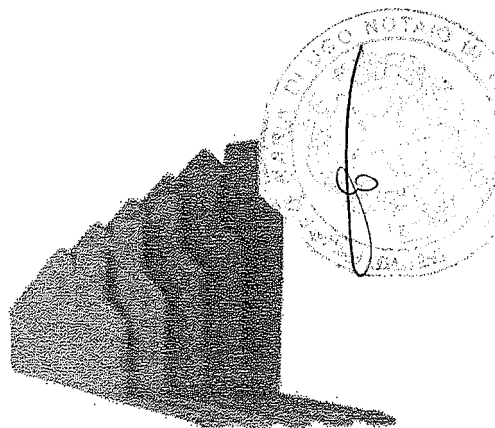
Costruttore

Tecnico

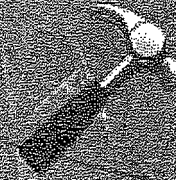
Arch. Caterina Amoroso

CODICE CERTIFICATO

005 – ID:533609



Data elaborazione: 29/09/2018





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 005 ID 533609

VALIDO FINO AL 31 DICEMBRE 2019

APE
2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: Sicilia
Comune: TRAPANI
Indirizzo: Via Francesco Culcasi, n.5
(già Prima Dorsale Zir)
Piano: T-1
Interno:
Coordinate GIS: 38,002297;12,541986

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 1997
Superficie utile riscaldata (m²): 113,86
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 431,21
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	da	2	a	2	da	a	Sezione	N.C.U.	Foglio	25	Particella	751
Subalterni												
Altri subalterni												

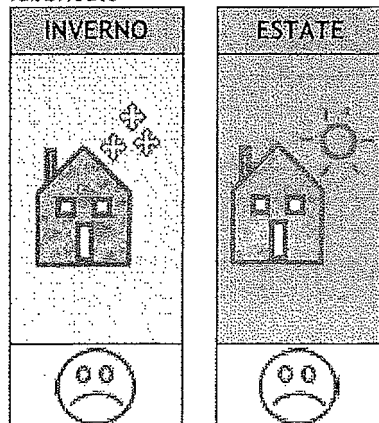
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

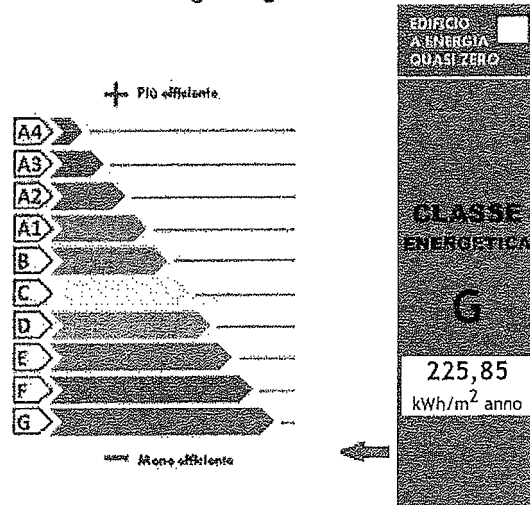
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

D

89,35
kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 005 - ID: 003809

VALIDO FINO AL: 31 DICEMBRE 2019



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	SOURCE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	2 548,39 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 225,85
☒	Gas naturale	2 090,76 m ³	
☐	GPL	-	
☐	Carbone	-	
☐	Gasolio	-	
☐	Olio combustibile	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 10,52
☐	Propano	-	
☐	Butano	-	
☐	Kerosene	-	
☐	Antracite	-	
☐	Biomasse	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 46,74
☐	Solare fotovoltaico	-	
☐	Solare termico	-	
☐	Eolico	-	
☐	Teleriscaldamento	-	
☐	Teleraffrescamento	-	
☐	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 005 - 03/03/09

VALIDO FINO AL 31 DICEMBRE 2019



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	431,21	m ³
S - Superficie disperdente	456,61	m ²
Rapporto S/V	1,06	
EP _{H,nd}	133,9	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,05	-
Y _{IE}	1,08	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo d'impianto	Anno di installazione	Codice catasto- regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren} kWh/m ² anno	EP _{ren} kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,735 η_H	0,0	182,2
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldacqua			Elettricit�	1,5	0,356 η_W	10,5	43,6
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Miranda Vercosa

[Signature]

[Signature]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 005 - ID: 533603

VALIDO FINO AL: 31 DICEMBRE 2019



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Arch. Caterina Amoroso	
Indirizzo	Via Virgilio, 135 - 91100 TRAPANI (TP)	
E-mail	caterina.amoroso@archiworldpec.it	
Telefono	3935764195	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani al n° 1017	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive	Iscritta al n°12541 nell'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.D.G Dipartimento Energia n. 65/2011	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione 29/09/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 008 - ID 533069

VALIDO FINO AL 31 DICEMBRE 2019

APE
2015

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	---------------	---	----------------	---	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

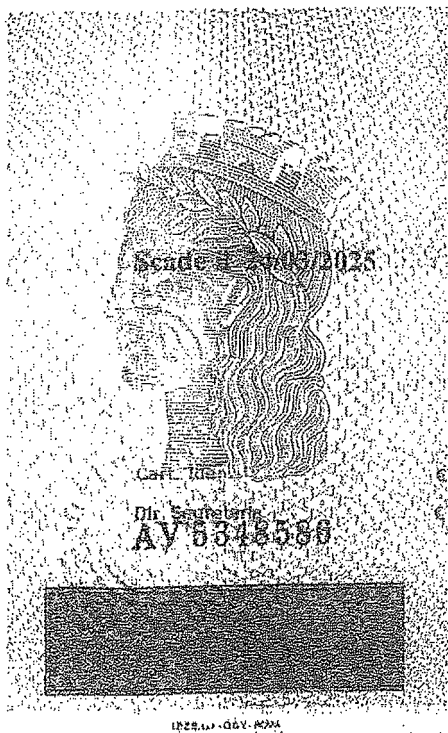
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

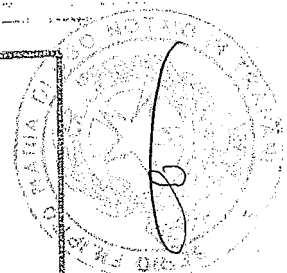
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

[Firma illeggibile] *[Firma illeggibile]*



Cognome.....AMOROSO
 Nome.....CATERINA
 nato il.....24/03/1972
 (atto n.....P. 15.....H.....A.....)
 a.....L'AQUILA(AQ).....
 Cittadinanza.....ITALIANA
 Residenza.....CALATAFIMI SEGESTA (TP)
 Via.....Via ADAMO CARITANO Num. 24
 Stato civile.....
 Professione.....
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura.....165 cm
 Capelli.....CASTANI
 Occhi.....CASTANI
 Segni particolari.....

Firma del titolare.....
 CALATAFIMI SEGESTA 21/11/2014
 D. 0011
 Impronta del dito indice sinistro.....
 Firma del notaio.....



Da "Portale Energia Sicilia" <diartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>

A "caterina.amoroso@archiworldpec.it" <caterina.amoroso@archiworldpec.it>

Data domenica 30 settembre 2018 - 17:45

Caricamento APE

Gentile Caterina Amoroso, Le comunichiamo che alle ore 17:45 del 30 09 2018 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Trapani

Comune: Trapani

Foglio: 25

Particella: 751

Subalterno: 2

Tipologia: passaggio di proprietà

ID: 533609

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.

Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.

