

TRIBUNALE DI CROTONE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 27/2024

Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini

Curatori: Avv. Luca Alberto Tricoli e Dott. Aldo Siniscalchi

ESPERTO C.T.U.
ing. Giuseppe PERRI

LOTTO N. 1

ELABORATO PERITALE

Stima di BENI IMMOBILI E MOBILI

Tecnico incaricato: *ing.* Giuseppe Perri
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n° 170
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone R. Es. I.
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotone (Kr) – Via I° Maggio n° 40/B
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu

Crotone lì, 15 Luglio 2026



L'Esperto
ing. Giuseppe PERRI

Indice

La relazione tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

01 - Premessa	pag. 02
02 – Descrizione e Stima beni immobili e mobili	pag. 03 - 30
03 – Tabella riepilogativa beni immobili e mobili	pag. 31
04 – Descrizione e Stima Autoricambi auto + altro	pag. 32 - 42

01 - Premessa**L'Esperto****Premesso che,**

- ✓ La nomina del consulente stimatore, è finalizzata alla descrizione ed alla stima dei beni mobili, mobili registrati e immobili sotto indicati;
- ✓ Gli Immobili oggetto di stima, sono situati nel Comune di Crotone, Strada Statale 106, Km. 244+990;
- ✓ il sottoscritto ha estratto copia della documentazione catastale ed ipocatastale degli immobili oggetto di stima;
- ✓ in data 07.11.2025, 10.11.2025, 27.11.2025, 04.20.2026, 10.12.2025, 11.12.2025, 04.02.2026, 10.03.2026, 17.03.2026, 06.05.2026, 01.06.2026 sono stati effettuati i sopralluoghi degli immobili, dei beni mobili registrati, dei beni mobili, arredi ed attrezzature oggetto di perizia;
- ✓ durante il sopralluogo sono stati effettuati sia il rilievo fotografico che il rilievo metrico dei beni in esame, propedeutici alla stima del compendio immobiliare;
- ✓ sono state verificate altresì, le informazioni riportate all'interno della documentazione fornita ai Curatori dal legale rappresentante della Società signor _____, relativamente ai dati catastali, alla destinazione d'uso, alla consistenza della superficie, ai dati delle autorizzazioni amministrative, allo stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ è stata acquisita la documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, della Provincia di Catanzaro, al fine di compiere la ricognizione degli immobili di proprietà della società
- ✓ Gli immobili, oggetto di stima sono pertanto identificati nel NCEU del comune di Crotone come di seguito riportati:
 - 1) Foglio di mappa n. 33 part. n. 209 sub. 7;
 - 2) Foglio di mappa n. 33 part. n. 209 sub. 8;
 - 3) Foglio di mappa n. 33 part. n. 2058 sub. 14;

Descrizione e stima:

Situazione aggiornata al : 28/10/2025

[Consulta elenco degli uffici](#)

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione

Codice Fiscale:

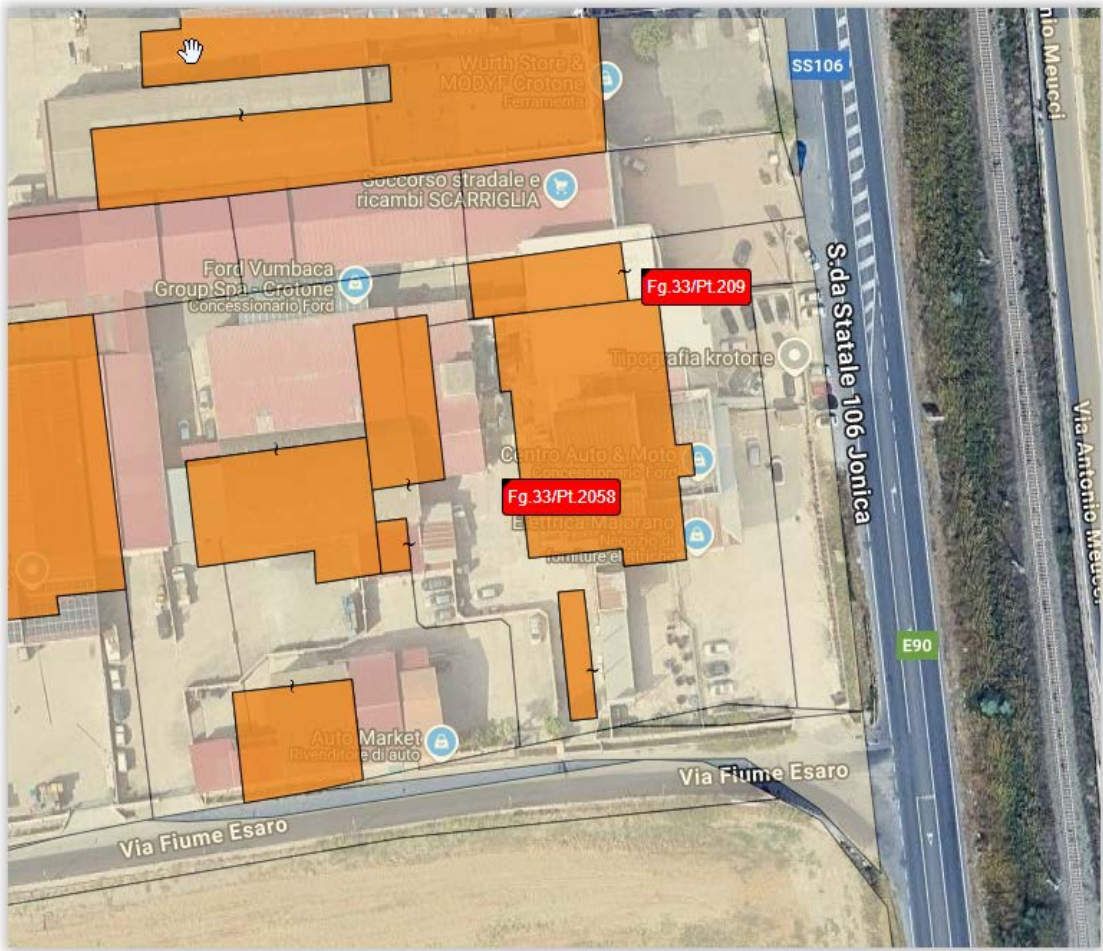
Immobili individuati: **3**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

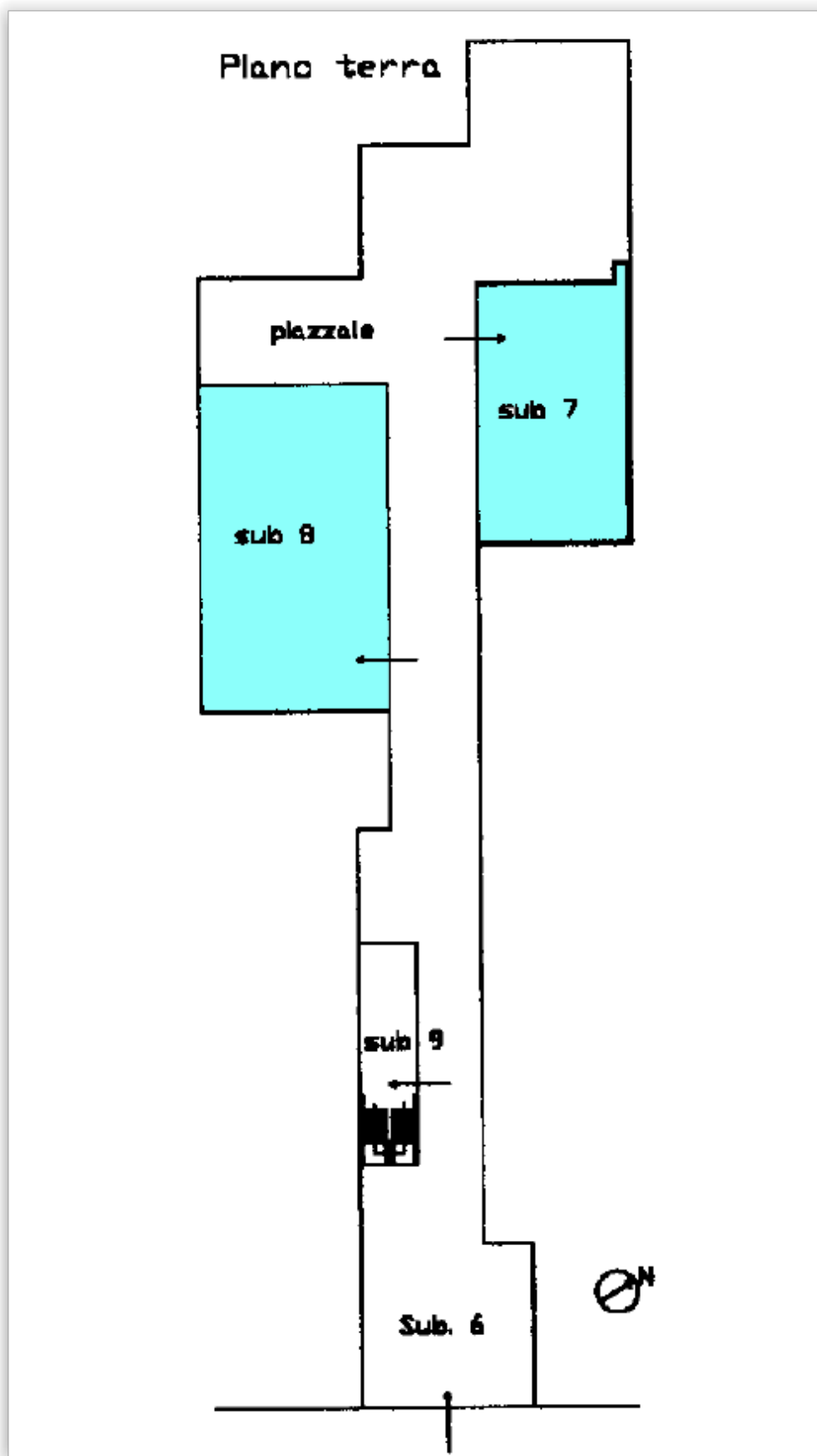
Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	F	Proprieta' per 1/1	CROTONE(KR) STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T	33	209	7	Zona 1 Cat.C/2	01	328 m²	Euro: 1050,27		SI
☐	F	Proprieta' per 1/1	CROTONE(KR) STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T	33	209	8	Zona 1 Cat.C/2	01	503 m²	Euro: 1610,62		SI
☐	F	Proprieta' per 1/1	CROTONE(KR) STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T-1	33	2058	14	Zona 1 Cat.A/10	U	6.5 vani	Euro: 939,95		SI

Estratto da Formaps

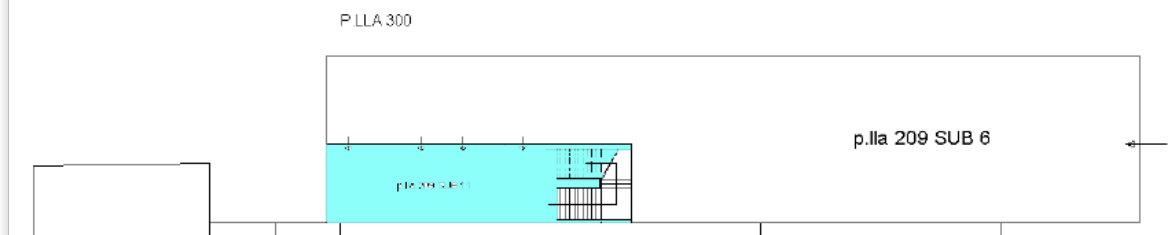


Elaborato planimetrico fg. 33 part. n. 209 sub. 7 e sub. 8

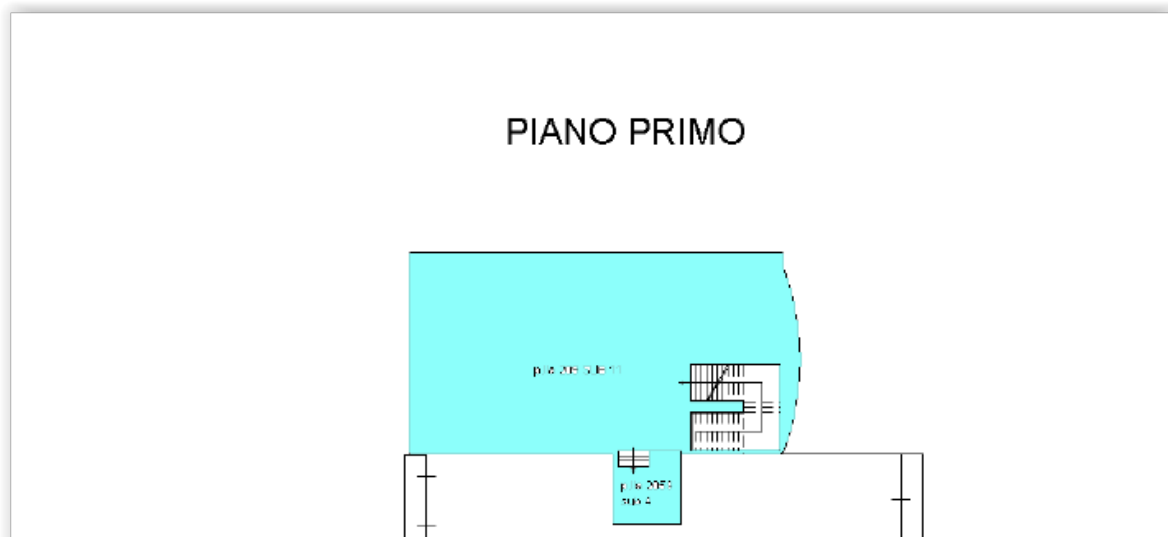


Elaborato planimetrico Foglio n. 33 part. n. 2058 sub. 14 (ex part. 209 sub. 11)

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Trattasi di un complesso immobiliare costituito nella sua maggiore consistenza da tre immobili, sito in Crotone – S.S. 106 - km 244+990.

N.B. Per l'accesso ai corpi di fabbrica A, B e C, è necessario attraversare la particella n. 209 subalterno 6, (corte) bene comune non censibile.

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**

Foglio: **33** Particella: **209** Subalterno: **6**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	33	209	6	STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	Sì

1) Il primo immobile (**Corpo A**) è un capannone ad uso ex officina meccanica, della superficie di circa mq 328, confinante con la particella n. 209 sub. 6 su due lati (bene comune non censibile), proprietà Ninarello, proprietà Morelli Graziella, salvo altri, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotone al **foglio di mappa n. 33 part. n. 209 sub. 7**, cat. C/2, cl. 1, RC euro 1.050,27

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 20/11/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**

Foglio: **33** Particella: **209** Subalterno: **7**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	33	209	7	STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T	001	C02	01	328 m ²	R.Euro:1050,27		Sì

Situazione aggiornata al : 20/11/2025

Immobile selezionatoCatasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**Foglio: **33** Particella: **209** Subalterno: **7**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE****Elenco Intestati**

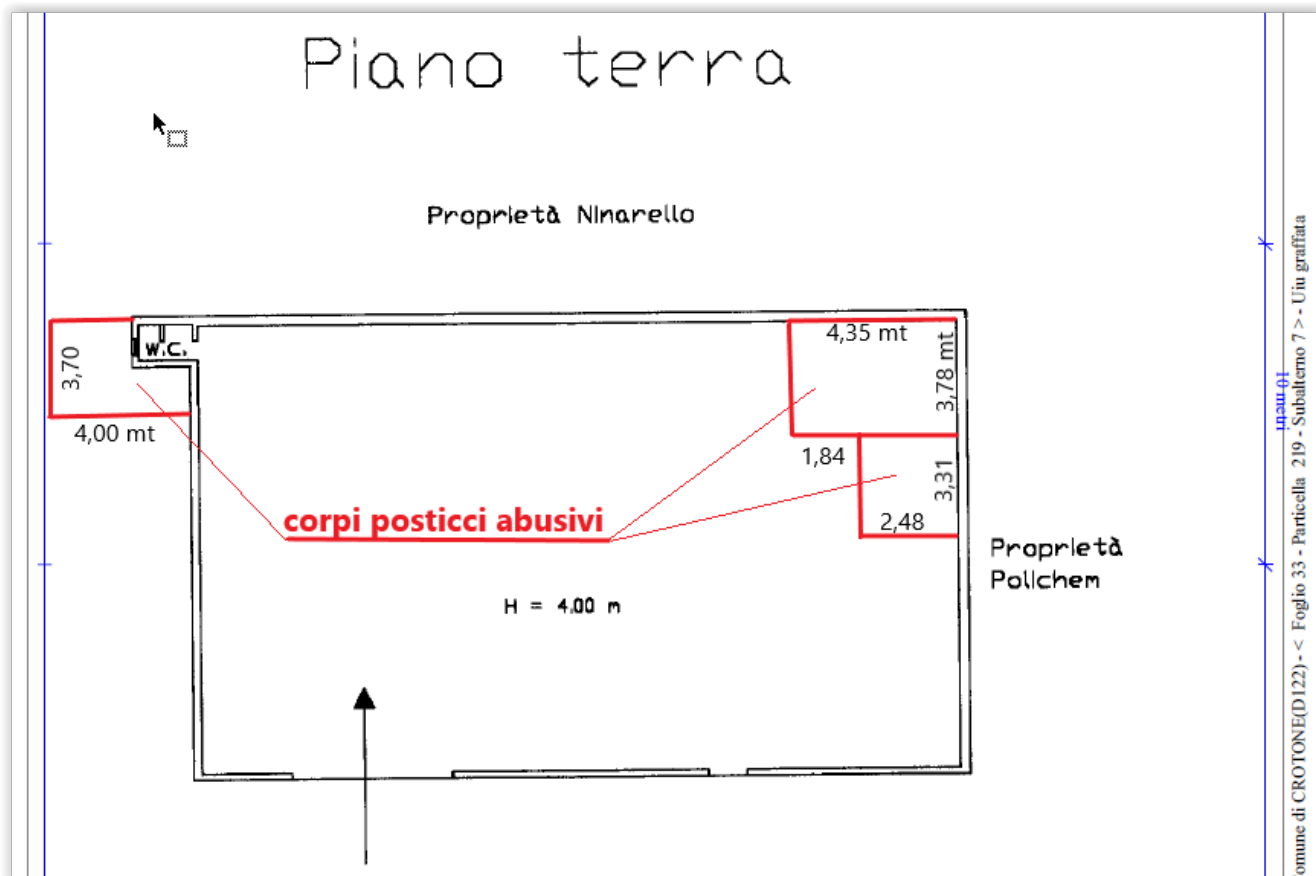
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
☒	ANTONANTE S.R.L. con sede in CROTONE (KR)	03076450794	Proprietà	1/1

La struttura portante del capannone è in ferro ad intelaiatura, con copertura in pannelli coibentati. La tamponatura è in blocchetti di cemento intonacati a civile e tinteggiata, su entrambi i lati. Il pavimento è un battuto di cemento del tipo industriale. Completa l'immobile un servizio igienico dotato di acqua calda sanitaria i cui scarichi confluiscono nella rete fognaria cittadina. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

N.B. Dal sopralluogo effettuato in data 10.11.2025 si rileva la presenza di n. 2 corpi posticci in muratura adibiti a deposito, all'interno del locale, + un' ampliamento w.c., non presenti in planimetria catastale e quindi non in regola dal punto di vista urbanistico e di cui si terrà conto nella determinazione della stima del suo valore di mercato.



Planimetria catastale fg. 33 part. n. 209 sub. 7



- 2) Il secondo immobile (**Corpo B**) è un capannone ad uso deposito, della superficie di circa mq 503, confinante con la particella n. 209 sub. 6 su due lati (bene comune non censibile), proprietà Ninarello, proprietà Morelli Graziella, salvo altri, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotone al **foglio di mappa n. 33 part. n. 209 sub. 8**, cat. C/2, cl. 1, RC euro 1.610,51.

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 20/11/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**Foglio: **33** Particella: **209** Subalterno: **8**Immobili individuati: **1**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	33	209	8	STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T	001	C02	01	503 m ²	R.Euro:1610,62		SI

Situazione aggiornata al : 20/11/2025

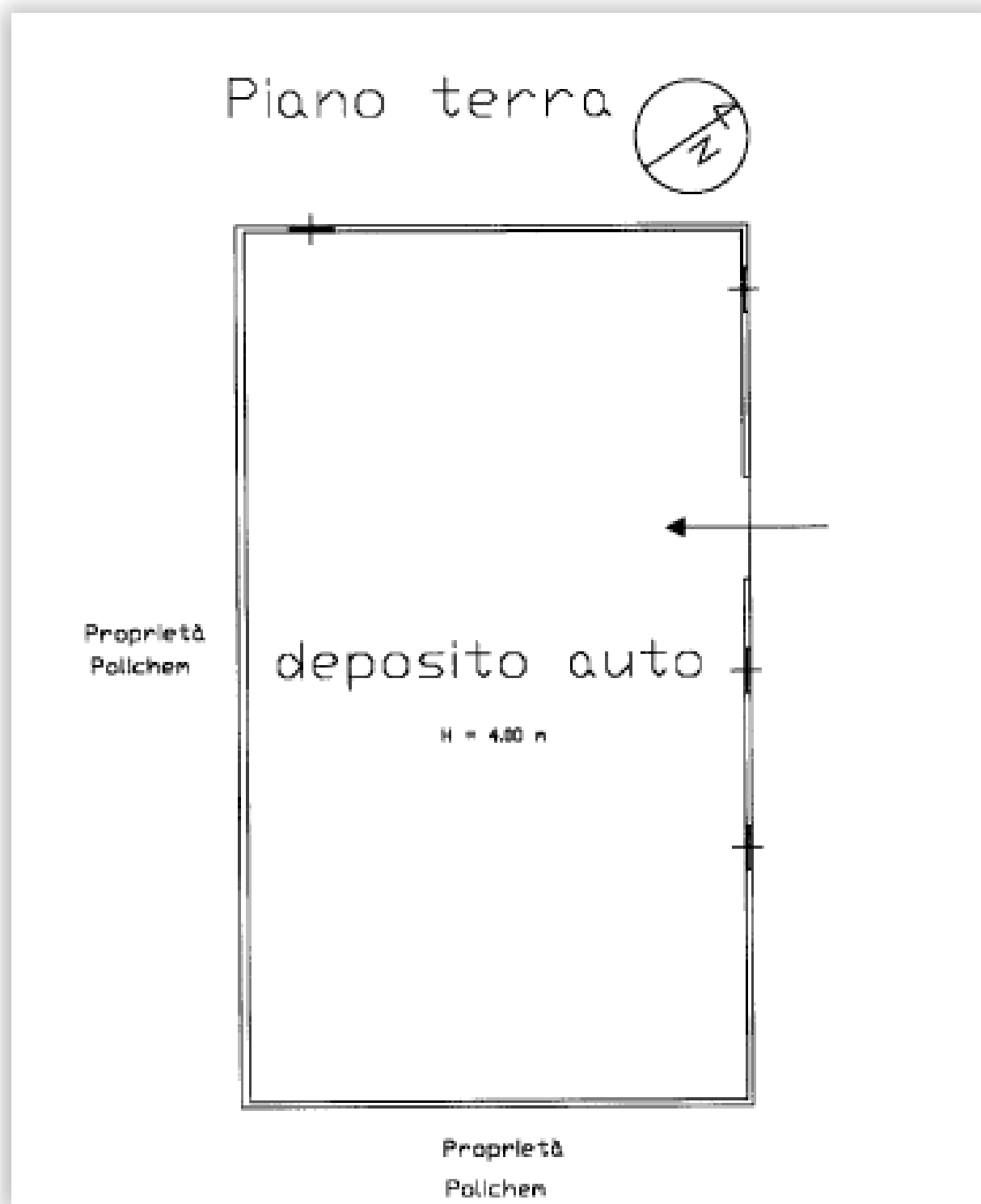
Immobile selezionatoCatasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**Foglio: **33** Particella: **209** Subalterno: **8**Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE****Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
☒	ANTONANTE S.R.L. con sede in CROTONE (KR)	03076450794	Proprieta'	1/1

La struttura portante del capannone è in legno lamellare, con copertura in pannelli coibentati. La tamponatura è in blocchetti di cemento intonacati a civile e tinteggiata, su entrambi i lati. Il pavimento è un battuto di cemento del tipo industriale. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.



Planimetria catastale fg. 33 part. n. 209 sub. 8



3) Il terzo immobile (**Corpo C**) è una palazzina adibita ad uffici a due piani fuori terra, avente rispettivamente una estensione di circa mq 49,00 al piano terra e circa mq 250,00 al piano primo, per complessivi mq 299,00 ca.

Il fabbricato risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Crotone al **foglio di mappa n. 33 part. n. 2058 sub. 14**, vani 6,5, cat. A/10 RC euro 939,95.

Ufficio provinciale di: CROTONE Territorio

Situazione aggiornata al : 20/11/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **CROTONE** Codice: **D122**

Foglio: **33** Particella: **2058** Subalterno: **14**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	33	2058	14	STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T-1	001	A10	U	6.5 vani	R.Euro:939,95		SI

Situazione aggiornata al : 20/11/2025

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CROTONE** Codice: **D122**

Foglio: **33** Particella: **2058** Subalterno: **14**

Motivazione: **TRIBUNALE DI CROTONE**

Elenco Intestati

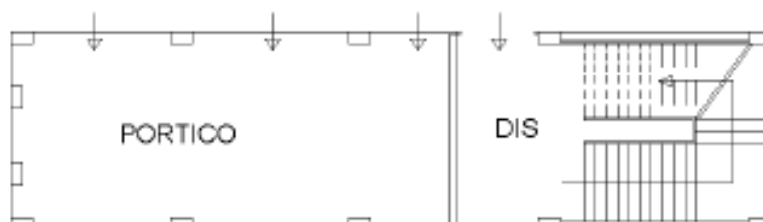
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
☒	ANTONANTE S.R.L. con sede in CROTONE (KR)	03076450794	Proprieta'	1/1

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con copertura in pannelli coibentati. La tamponatura è del tipo a cassa vuota intonacata a civile su entrambi i lati e tinteggiata. I pavimenti sono in gres ceramico con rivestimenti della scala in marmo. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e le porte interne in legno tamburato. L'immobile è servito di un servizio igienico dotato di acqua calda sanitaria e gli scarichi fognari confluiscono nella rete fognaria cittadina. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento.

Planimetria catastale fg. 33 part. n. 2058 sub. 14 (ex part. 209 sub. 11)

PIANO TERRA

H: 400



PIANO PRIMO

H: 400





Conformità urbanistica – edilizia:

Ai sensi dell'art. 17 della Legge 47/85, gli immobili in oggetto sono stati costruiti in base alla licenza edilizia n. **13/NC** rilasciata dal Commissario Straordinario del comune di Crotone in data **13.04.1967**; successiva concessione edilizia n. **4/NC** rilasciata dal Sindaco del comune di Crotone in data **30.01.1984**.

Sono state inoltre rilasciate per gli stessi immobili la Concessione Edilizia **47/NC** del 1987, nonché quella in sanatoria n. **272/S** in data **26.10.2000**.

Pratica Edilizia n. 272/S Anno 2000
--

li. **26 OTT. 2000**


COMUNE DI CROTONE
 SETTORE TERZO ATTIVITA' URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
 ART.31 LEGGE 28/02/1985, N.47 E ART. 39 LEGGE 23/12/94 N.724

IL DIRIGENTE

Vista la domanda acquisita in data 03.08.00 al protocollo n. 34619 presentata dalla soc. "Polichem" s.r.l. con sede in Milano C.F. 08510250155, legale rappresentante Sig. Zalum Giovanni Luca, tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di alcune opere eseguite all'interno del complesso industriale ex Zoovit, consistenti in:

- Ampliamento di un capannone regolarmente autorizzato con C.E. n. 47/NC del 07.10.87;
- esecuzione di tre nuovi capannoni ed un magazzino;
- ampliamento del capannone corpo principale autorizzato con C.E. n. 13/NC del 13.04.67;
- diversa ubicazione degli uffici e dei servizi autorizzati con C.E. n. 4/NC del 30.01.84;

Le opere sopradescritte sono site in Crotone S.S. 106 Km. 245;

Prestazione energetica:

Ai sensi del disposto del n. 3-bis del suddetto art. 6 del D.L. 4/6/2013 n. 63, esiste attestato di prestazione energetica redatto in data 02.03.2014 dell'ing. Francesco Ciccopiedi.

ALLEGATO ^{1^a} ALL' ATTO N. 4929 DI REG. 3548

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA			
Edifici Residenziali			
1. INFORMAZIONI GENERALI			
Codice Certificato	05/14	Validita'	10anni
Riferimenti catastali	foglio 33 particella 209 sub. 7-8-11-4		
Indirizzo edificio	SS 106		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☒
		Riqualificazione energetica	☐
Proprietà	ITALESE SpA	Telefono	
Indirizzo		E-mail	
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
Edificio di classe: G			
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI			
EMISSIONI DI CO₂ 49.9 kgCO ₂ /m ² anno		PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE kWh/m ² anno	
			

Attuali proprietari:

con sede in Crotone

Precedenti proprietari:

BANCA ITALEASE S.P.A. per Atto a rogito Notaio Riccardo Proto, Rep. n.110.018 registrato a Crotone il 14.01.2002 al n. 140 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18.01.2002 ai nn: 1243 R.G. 1061 R.P.

Indagine ipo-catastale:

- 1) Immobile uso ufficio sito in Crotone alla STRADA STATALE 106 n. SNC, composto da sei vani catastali e mezzo, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crotone come segue:
 - foglio di mappa 33, particella 209/sub.12, STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T-1, zc.1, cat.A/10, cl.U, vani 6,5, Sup.Cat.mq.284, rc.Eu.939,95, graffata con la particella 2058/sub.14;

2) Magazzino sito in Crotone alla STRADA STATALE 106 n. SNC, della superficie di metri quadri 328, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crotone come segue:

- **foglio di mappa 33, particella 209/sub.7, STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T, zc.1, cat.C/2, cl.1, mq.328, Sup.Cat.mq.353, rc.Eu.1050,27, graffata con la particelle 219/sub.7, 221/sub.7, 300/sub.7;**

3) Magazzino sito in Crotone alla STRADA STATALE 106 n. SNC, della superficie di metri quadri 328, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crotone come segue:

- **foglio di mappa 33, particella 209/sub.8, STRADA STATALE 106 n. SNC Piano T, zc.1, cat.C/2, cl.1, mq.503, Sup.Cat.mq.527, rc.Eu.1610,62, graffata con la particelle 219/sub.8, 221/sub.8, 300/sub.8;**

Detti immobili sono pervenuti alla società con Atto di acquisto del 23/06/2014 ricevuto dal notaio Carlo Proto di Crotone Repertorio n. 4929, trascritto in Crotone in data 07/07/2014 - Registro Particolare 3241 Registro Generale 3745.

Detti immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta in Crotone in data 23 Aprile 2015, ai nn. 2052/202, di Euro 486.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con Sede MODENA (MO) Codice fiscale 01153230360, a garanzia della somma di Euro 270.000,00 concessa a mutuo con atto ricevuto dal notaio Carlo Proto di Crotone del 22 Aprile 2015, rep.6584;
- **ipoteca giudiziale** iscritta in Crotone in data 23 Gennaio 2025, ai nn. 369/33, di Euro 40.000,00 a favore di INTEGEST S.A.S. DI RACCO MAURIZIO E MAZZA DOMENICO con Sede CROTONE (KR), Codice fiscale 02023220797 a garanzia della somma di Euro 23.973,00 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da TRIBUNALE DI CROTONE in data 24 Luglio 2024, rep.361;

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *Criterio di stima:*

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il dato più attendibile utilizzato, si riferisce a quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Crotone, secondo semestre 2025.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CROTONE

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	880	1100	L	4,6	5,4	L

Nel caso particolare di capannoni industriali, non essendo un valore tabulato dall'Osservatorio, è verosimile utilizzare i seguenti valori:

1) Il primo immobile (CORPO A) è un capannone ad uso ex officina meccanica, con copertura a falde in pannelli coibentati, della superficie di circa mq 328, confinante con la particella n. 209 sub. 6 su due lati (bene comune non censibile), proprietà Ninarello, proprietà Morelli Graziella, salvo altri, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotone al **foglio di mappa n. 33 part. n. 209 sub. 7**, cat. C/2, cl. 1, RC euro 1.050,27€ **400,00/mq**

N.B. In tale prezzo a mq, si è tenuto conto dei costi di demolizione e ripristino dello stato quo-ante, del corpo posticcio abusivo, ricadente all'esterno del perimetro del capannone ex officina meccanica.

2) Il secondo immobile (CORPO B) è un capannone ad uso deposito, con struttura in legno lamellare ed accesso dotato di serranda elettrica, della superficie di circa mq 503, confinante con la particella n. 209 sub. 6 su due lati (bene comune non censibile), proprietà Ninarello, proprietà Morelli Graziella, salvo altri, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotone al **foglio di mappa n. 33 part. n. 209 sub. 8**, cat. C/2, cl. 1, RC euro 1.610,51.€ **600,00/mq**

3) Il terzo immobile (CORPO C) è una palazzina adibita ad uffici a due piani fuori terra, avente rispettivamente una estensione di circa mq 49,00 al piano terra e circa mq 250,00 al piano primo, per complessivi mq 299,00 ca.

Il fabbricato risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Crotona al **foglio di mappa n. 33 part. n. 2058 sub. 14**, vani 6,5, cat. A/10 RC euro 939,95.....€ 800,00/mq

Tanto premesso, si ha la seguente formazione dei Lotti:

Corpo A: capannone ad uso ex officina meccanica, della superficie di circa mq 328, confinante con la particella n. 209 sub. 6 su due lati (bene comune non censibile), proprietà Ninarello, proprietà Morelli Graziella, salvo altri, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotona al **foglio di mappa n. 33 part. n. 209 sub. 7**, cat. C/2, cl. 1, RC euro 1.050,27

Valore = 400,00 €/mq x 328,00 mq = ... € 131.200,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CORPO A: IN CONTO TONDO.....€ 130.000,00

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE CORPO A - 3% ANNUO: IN CONTO TONDO.....€ 3.900,00



CORPO B: capannone ad uso deposito, della superficie di circa mq 503, confinante con la particella n. 209 sub. 6 su due lati (bene comune non censibile), proprietà Ninarello, proprietà Morelli Graziella, salvo altri, censito nel catasto fabbricati del comune di Crotona al **foglio di mappa n. 33 part. n. 209 sub. 8**, cat. C/2, cl. 1, RC euro 1.610,51.

Valore = 600,00 €/mq x 503,00 mq = ... € 301.800,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CORPO B: IN CONTO TONDO.....€ 300.000,00

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE CORPO B - 3% ANNUO: IN CONTO TONDO.....€ 9.000,00



CORPO C : è una palazzina adibita ad uffici a due piani fuori terra, avente rispettivamente una estensione di circa mq 49,00 al piano terra e circa mq 250,00 al piano primo, per complessivi mq 299,00 ca.

Il fabbricato risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Crotone al **foglio di mappa n. 33 part. n. 2058 sub. 14**, vani 6,5, cat. A/10 RC euro 939,95.

Valore = 800,00 €/mq x 299,00 mq = ... € 239.200,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CORPO C: IN CONTO TONDO.....€ 240.000,00

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE CORPO C - 4% ANNUO: IN CONTO TONDO.....€ 9.600,00

RIEPILOGO DEI VALORI COMPLESSIVI CALCOLATI ALLA DATA DI GIUGNO 2026

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CORPO A: IN CONTO TONDO.....€ 130.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CORPO B: IN CONTO TONDO.....€ 300.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CORPO C: IN CONTO TONDO.....€ 240.000,00

TOTALE.....€ 670.000,00

Adeguamento e correzione alla stima:

Valore della piena proprietà = ... € 670.000,00

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria nonché per eventuali opere di ripristino per come meglio descritto *infra*.....€ 100.500,00

Valore del Lotto 1 a Base d'asta al netto delle riduzioni in conto tondo.....€ 570.000,00

CORPO D : Rimangono compresi nella valutazione dei beni immobili:

- **l'impianto Antincendio** che risulta ubicato presso un capannone di terzi, nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di Liquidazione Giudiziale (part. n. 302).

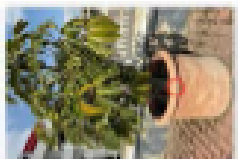
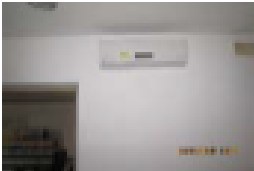


Alcuni cespiti della società che per natura e/o per destinazione sono accorpatis con gli immobili (impianto elettrico, impianto antincendio, impianto telefonico, impianto di condizionamento, etc.).



Di seguito, i cespiti compresi nel **CORPO D**, comprendenti gli arredi strutturalmente funzionali agli immobili:

PRG.	DESCRIZIONE CESPITE		CATEGORIA	
46	Ventole a soffitto		IMMOBILE	
55	Kit unità interna/est 2,5 kw inverter		IMMOBILE	
56	Impianto di condizionamento		IMMOBILE	
60	Impianto telefonico		IMMOBILE	
61	Nuovo punto rete reception nuovo punto rete direzione		IMMOBILE	
65	Impianto idrico antincendio		IMMOBILE	
82	Impianto luci led		IMMOBILE	
84	Lavatoio bagno a 2 ante		IMMOBILE	
85	Finestra 4 battenti c/vetri		IMMOBILE	
90	Arredamento bagno con accessori		IMMOBILE	
111	N. 2 tende a pacchetto		IMMOBILE	
112	N. 4 tende veneziane		IMMOBILE	

128	Sportelli e porte		IMMOBILE	
129	Aredi vari		IMMOBILE	
129	Aredi vari		IMMOBILE	
181	Impianti allarme		IMMOBILE	
182	Centralino telefonico urnet		IMMOBILE	
110	N. 2 cassaforte		IMMOBILE	
68	termoconvettore a parete		IMMOBILE	
76	condizionatore a soffitto		IMMOBILE	
80	condizionatore a soffitto		IMMOBILE	

Valore del **CORPO D** A CORPO€ **20.000,00**

CORPO E:**ARREDI MOBILI:**

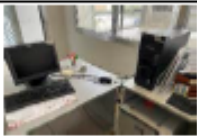
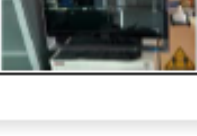
Per il corretto espletamento dell'inventario, sono stati utili diversi accessi presso la sede operativa della società. Effettuata una prima ricognizione dei beni mobili ivi presenti, si è avviata una capillare attività di inventariazione finalizzata a catalogare ogni singolo cespite. Sono state apposte etichette identificative e realizzata ampia documentazione fotografica, qui allegata per una migliore descrizione dei beni.

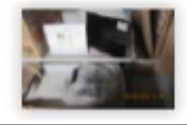
Durante gli accessi si è rilevato lo stato di conservazione degli stessi e analizzata la documentazione reperita. Trattasi di mobili e strumenti vari, facenti parte della massa mobiliare della Liquidazione Giudiziale n. 27/2025, attualmente depositati presso il complesso immobiliare, di maggiore consistenza, sito in Crotone – S.S. 106 - km 244+990.

Per la determinazione del prezzo da stabilire per la vendita giudiziaria non esiste, nel caso specifico, un criterio di stima certificato data la particolarità e la disomogeneità dei beni mobili inventariati; si tratta infatti di mobili usati e macchine elettroniche, alcuni dei quali obsoleti dal punto di vista tecnologico.

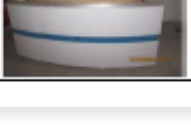
Tanto premesso, il criterio di stima utilizzato per la stima degli stessi, si fonda sulla sola analisi del mercato attuale, mediante informazioni assunte presso rivenditori autorizzati di mobili e tecnologia varia.

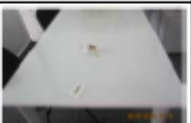
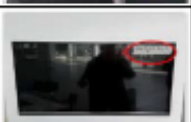
Il risultato di tale analisi, permette di fornire una stima di quanto inventariato, a corpo.

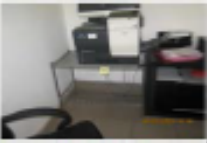
PRG.	DESCRIZIONE CESPITE		CATEGORIA	
41	Server IBM		UFFICI	
42	Scaffale i ron P/computer		UFFICI	
43	Router/Modem		UFFICI	
44	Comici con Vetro		UFFICI	
45	Router/Modem		UFFICI	
47	Scheda Elettronica		UFFICI	
49	Cordless		UFFICI	
66	Router/modem		UFFICI	
67	Personal computer + SOFTWARE		UFFICI	
68	N. 2 calcolatrici		UFFICI	
69	Personal computer + SOFTWARE		UFFICI	
70	Led 32 master fhd 100hz 3hdmi usb a		UFFICI	

71	Router/monitor		UFFICI	
72	Gruppo di continuità 800va tr		UFFICI	
73	TVC led united led		UFFICI	
74	Router/modem		UFFICI	
75	Router/modem		UFFICI	
76	Stampante HP		UFFICI	
77	Router/modem		UFFICI	
83	Plato square pannello 120 led		UFFICI	
105	Personal computer + SOFTWARE		UFFICI	
106	Personal computer + SOFTWARE		UFFICI	
107	Orologio marcatempo		UFFICI	
108	N. 2 armadietti porta abiti		UFFICI	
109	N. 4 sedie		UFFICI	

113	N. 2 scrivanie		UFFICI	
114	N. 2 scrivanie		UFFICI	
115	N. 3 cassettiere		UFFICI	
116	Mobile archivio		UFFICI	
118	scaffali acciaio		UFFICI	
119	N. 3 poltrone		UFFICI	
120	N. 2 divani		UFFICI	
121	distruggi documenti		UFFICI	
122	Appendi abiti		UFFICI	
123	impianto stereo		UFFICI	
124	Mensola porta stereo		UFFICI	
125	Separè		UFFICI	
126	N. 5 gruppi di continuità		UFFICI	

130	Monitor led samsung		UFFICI	
131	Monitor computer		UFFICI	
132	Poltrone		UFFICI	
133	Gruppo di continuità		UFFICI	
142	N. 2 orologi da parete		UFFICI	
143	Aspirapolvere		UFFICI	
150	Pannello gestione accettazione		UFFICI	
174	Hard Disc USB 3.0		UFFICI	
179	N. 3 box venditori		UFFICI	
185	Mac book apple		UFFICI	
192	Personal computer + router + hub		UFFICI	
198	Mobile box 2		UFFICI	
199	Banco accettazione e rimborsi		UFFICI	

200	Tavolo Riunioni		UFFICI	
208	Mobile porta TV		UFFICI	
210	Dispenser acqua		UFFICI	
211	Postazione reception		UFFICI	
212	Schermo proiezione		UFFICI	
215	Scaffale 1 ron su ruote		UFFICI	
216	Samsung no frost		UFFICI	
217	Piani per mobili		UFFICI	
218	Piani per scrivanie		UFFICI	
222	Smart tv led		UFFICI	
226	Base 6 mm. Segomato con buco filo lucido		UFFICI	
203	Tavolino in cristallo		UFFICI	
65	puffo bianco quadrato		UFFICI	

67	tappeto		UFFICI	
69	carrello in acciaio portastampante		UFFICI	
70	raccolgitore verticale nero		UFFICI	
77	portaombrellini		UFFICI	
78	cassettiera archivio verticale nera		UFFICI	
74	n. 2 sedie bianche		UFFICI	
73	sedia girevole bianca		UFFICI	
66	espositore verticale		UFFICI	
72	scrivania in cristallo		UFFICI	

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO E

a corpo:.....€ 10.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA**LOTTO N. 1**

VALORE DI MERCATO CORPO A	€ 130.000,00
VALORE DI MERCATO CORPO B	€ 300.000,00
VALORE DI MERCATO CORPO C.....	€ 240.000,00
VALORE DI MERCATO CORPO D.....	€ 20.000,00
VALORE DI MERCATO CORPO E.....	€ <u>10.000,00</u>
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO.....	€ <u>600.000,00</u>

Valore complessivo del Lotto 1

a Base d'asta al netto delle riduzioni, in conto tondo.....€ 600.000,00

LOTTO N. 2

ELABORATO PERITALE

Lotto n. 2 – Autoricambi auto + altro

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per il corretto espletamento del presente incarico, sono stati utili diversi accessi presso la sede operativa della società. Effettuata una prima ricognizione dei beni mobili ivi presenti, si è avviata una capillare attività di inventariazione finalizzata a catalogare ogni singolo cespite. Sono state apposte etichette identificative e realizzata ampia documentazione fotografica, qui allegata per una migliore descrizione dei beni.

Durante gli accessi si è rilevato lo stato di conservazione degli stessi e analizzata la documentazione reperita. Trattasi di autoricambi auto nuovi ed usati, parti di motore e di carrozzeria, attrezzi ed utensili usati in officina + n. 2 autovetture in pessime condizioni d'uso se non rottami, facenti parte della massa mobiliare della Liquidazione Giudiziale n. 27/2025, attualmente depositati presso il complesso immobiliare, di maggiore consistenza, sito in Crotone – S.S. 106 - km 245.

Per la determinazione del prezzo da stabilire per la vendita giudiziaria non esiste, nel caso specifico, un criterio di stima certificato, data la particolarità e la disomogeneità dei beni mobili inventariati; si tratta infatti di autoricambi nuovi, ma datati, e di autoricambi usati, (motori revisionati, altri parti meccaniche poste su carrelli) etc., nonché attrezzatura varia usata, per uso officina.

Tanto premesso, il criterio di stima utilizzato per la stima degli stessi, si fonda sulla sola analisi del mercato attuale, mediante informazioni assunte presso rivenditori autorizzati di ricambi auto e meccanici operanti nel settore ricambi e riparazione di autoveicoli.

Il risultato di tale analisi, permette di fornire una stima di quanto inventariato, a corpo.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE ANTONANTE SRL - TRIBUNALE DI CROTONE - PROC N. 27/2025 R.L.G.			
RICAMBI AUTO ed altro			
PRG	DESCRIZIONE CESPITE		FOTO
1	N. 5 paraurti auto		
2	N. 2 parabrezza auto		
3	N. 4 marmitte auto		
4	N. 1 consolle centrale auto		
5	N. 3 cruscotti auto		
6	minuteria varia		
7	N. 3 parafanghii auto		

8	N. 2 cofani motore parafanghii auto	
9	N. 2 sportelli auto	
10	N. 6 griglie frontali auto	
11	N. 7 cappelliere - copri bagagliaio	
12	N. 2 fari anteriori auto	
13	N. 2 fari posteriori auto	
14	N. 7 sedili auto	
15	parti motore smontato	

16	N. 1 motore Yaris 1000 benzina	
17	guarnizioni varie	
18	N. 24 air bag auto	
19	N. 2 display cruscotto auto	
20	N. 1 divanetto Aygo	
21	N. 1 consolle Rav 4	
22	N. 1 bracciolo centrale Yaris	
23	N. 1 cambio automatico	

24	tappetini vari interni auto	
25	N. 4 carter sonorizzazione motore	
26	N. 13 Fari auto	
27	N. 3 specchietti retrovisori	
28	N. 1 minigonna auto	
29	cablaggi vari	
30	pezzi vari di motori auto smontati	
31	n. 10 fari auto	

32	n. 3 Tachimetri auto	
33	n. 3 Display cruscotto auto	
34	pompa idraulica	
35	n. 9 lampadine auto	
36	n. 3 centraline impianti auto gpl	
37	n. 2 supporti tettucci apribili	
39	Idropulitrice lavor temporale 220v	
40	N. 2 banconi off. Multifunzione	

41	N. 2 carrelli appoggia vettura	
42	N. 2 carrelli con attrezzi	
43	N. 2 carrelli duotec	
44	N. 2 carrelli porta pneumatici	
45	N. 2 carrelli porta olio	
46	Carrello porta ricambi	
47	Carrello raccogli liquidi	
48	Centrafari	

49	Erogatore di sapone per lavaggio	
50	N. 2 espositori pneumatici mt. 5	
51	N. 2 gabbie prepooling	
52	N. 2 kit cacciavite, kit chiavi, etc	
53	Kit ripara sedili	
54	Kit ripara vetro	
55	Macchina per convergenza	
56	Attrezzo ricarica batterie	

57	Pannello gestione officina	
58	Pannello processo officina	
59	Porta utensili	
60	Scaffalatura mt. 15	
61	Scala in alluminio	
62	Tester aggiornamento mappe	
63	Vasca lava pezzi	
64	Bicicletta	

65	N. 1 ponte sollevatore grande	
66	Raccoglitore tubo gas scarico	
67	Tesi h90 batt. Elem. 23/18	
68	scaffali metallic-stigliatura	
69	N. 4 scaffalature	
70	N. 1 tester toyota	
71	Carrello officina	
72	espositore prodotti	

73	espositore pneumatici		
74	Autovettura Renault Clio TG CN 413 MX		
75	Autovettura Toyota Yaris TG EW 627 MD		

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 2

a corpo:.....€ 20.000,00

Adeguamento e correzione alla stima:

- Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

VALORE A BASE D'ASTA COMPLESSIVO IN CONTO TONDO ...€ 15.000,00

Crotone lì, 15.07.2026

L'Esperto

ing. Giuseppe PERRI

