Ist. n. 6 dep. 11/06/2026

TRIBUNALE di CROTONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

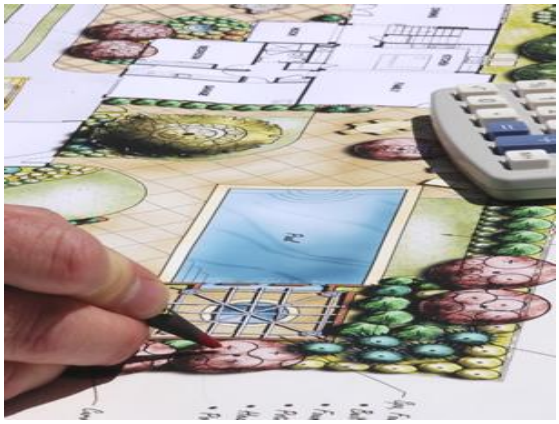
PROCEDURA ESECUTIVA N. 17/2025 R.G.E.

Promossa da: [redacted]

Contro [redacted]

ELABORATO PERITALE - CON CHIARIMENTI -

(N° 1 LOTTO)



Esperto incaricato: Ing. Anna Antonio ARMENTANO
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n. 233
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone
C.F. n. RMNNNT62L25G110G – P.Iva 01958580795

Con studio in Verzino (Kr) alla Via Pablo Neruda, 22
Tel. 0962/763122 – Cell. 3343352976
Email: armentanoannaantonio@gmail.com
Pec: annaantonio.armentano@ingpec.eu

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

A) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Anna Antonio ARMENTANO, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della provincia di Crotone col n. 233, con Ordinanza emessa dall' Ill.mo G.I. Dr.ssa Maria GOLINO del Tribunale di Crotone, in data 10/04/2025 veniva nominato C.T.U. nella c.c. n. 17/2025 -1 vertente tra il [redacted], difeso dall'Avv. [redacted] e la P[redacted] [redacted] difesa dall' Avv. [redacted] e Avv. [redacted]

Nell'Udienza del 19/03/2025 prestava il giuramento di rito e gli veniva formulato il seguente quesito:

1. **Effettui il CTU, esaminati gli atti di causa e la documentazione prodotta dalle parti, la stima del bene pignorato al valore attuale, tenendo conto dello stato di usura e della vetustà dello stesso.**



Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali il giorno 31 Marzo 2026 alle ore 11,15 presso "Saggese Srl" in Via Mercalli – Loc. Zigari Ponticelli Z.I. in Crotone, magazzino in cui è custodito il motore di cui alla presente procedura esecutiva mobiliare, per come stabilito nell'udienza di incarico del 19/03/2026.

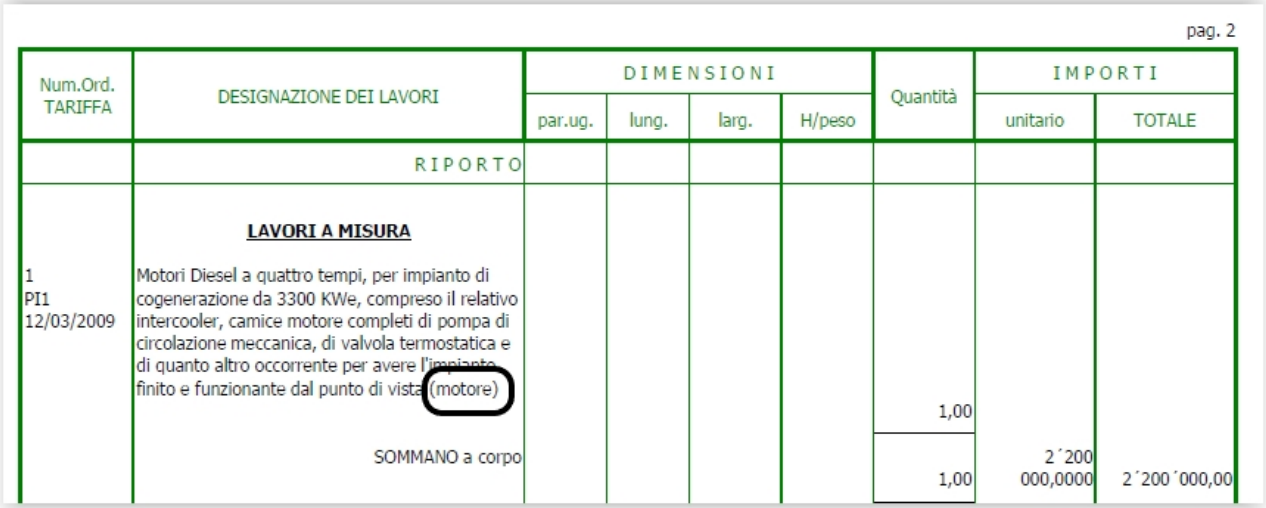
Nell'occasione era presente solo il Sig. Saggese, il quale mi permetteva di visionare il motore oggetto del pignoramento e, scattavo numerose fotografie, in ogni dettaglio, dello stesso.

C) <u>RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.</u>

Effettui il CTU, esaminati gli atti di causa e la documentazione prodotta dalle parti, la stima del bene pignorato al valore attuale, tenendo conto dello stato di usura e della vetustà dello stesso.

Prima di rispondere al quesito postomi, occorre fare delle premesse:

L'oggetto del pignoramento mobiliare riguarda uno dei motori di una più ampia fornitura (n. 4).



pag. 2

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
1 PI1 12/03/2009	**LAVORI A MISURA** Motori Diesel a quattro tempi, per impianto di cogenerazione da 3300 KWe, compreso il relativo intercooler, camice motore completi di pompa di circolazione meccanica, di valvola termostatica e di quanto altro occorrente per avere l'impianto finito e funzionante dal punto di vista (motore)					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	2´200 000,0000	2´200´000,00

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

In particolare, la fornitura, la posa in opera e l'avviamento di quattro nuovi Gruppi Guascor SF 480/2 TA a Biodiesel, BD 100, Dissipatore, quadri elettrici di potenza, interfaccia e controllo Gruppi, insonorizzatori, giusto computo metrico estimativo redatto dall'Ing. Zilio in data 12.03.2009, che si allega in calce.

Si tratta di Motori Diesel a quattro tempi, per impianto di cogenerazione da 3300 KWe, compreso il relativo intercooler, camice motori completi di pompa di circolazione meccanica, di valvola termostatica e di quanto altro occorrente per avere l'impianto finito e funzionante dal punto di vista (motore).

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI TOTALE	incid. %
	RIPORTO		
	Riepilogo Strutturale CAPITOLI		
M	**VOCI A MISURA euro**	2´748´000,00	100,00
M:000	<nessuna> euro	2´748´000,00	100,00
M:000.001	Impianto di cogenerazione euro	2´600´000,00	94,61
M:000.002	Opere di sistemazione esterne ed accessorie euro	58´000,00	2,11
M:000.003	Cabina di trasformazione euro	90´000,00	3,28
	TOTALE euro	2´748´000,00	100,00
	Crotone, 12/03/2009		

Guascor Italia SpA

VERBALE DI CONSEGNA APPARATI

Descrizione Commessa	**FORNITURA, POSA IN OPERA ED AVVIAMENTO DI QUATTRO NUOVI GRUPPI GUASCOR SF 480/2 TA A BIODIESEL BD 100, DISSIPATORE, QUADRI ELETTRICI DI POTENZA, INTERFACCIA E CONTROLLO GRUPPI, INSONORIZZAZIONI.**
Committente	**Gruppo Zilio S.p.a. sede legale in Via Santa Maria in Colle,13- cap. 31044 Montebelluna**

CONSEGNA GRUPPI ELETTROGENI

MODELLO	R.O.	MATRICOLA
SF480TALG/2	6508-F	86.398 /2009
SF480TALG/2	6509-F	86.400 /2009
SF480TALG/2	6510-F	86.401 /2009
SF480TALG/2	6511-F	86.402 /2009

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

Dal sopralluogo effettuato, detto motore GUASCOR, era depositato all'interno del capannone "Saggese s.r.l." in località Zigari – Ponticelli, e, lo stesso, risultava perfettamente imballato, pertanto ancora allo stato originario di consegna e di acquisto e, quindi, mai utilizzato.





Così come si rileva dai valori di "targa", i motori risultano essere stati targati il 05/06/2008, pertanto, sebbene mai utilizzati e messi in funzione, risultano essere obsoleti dal punto di vista tecnologico.

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

Dati tecnici del motore Guascor serie SF480 TA:

Configurazione: V16 cilindri

Cilindrata: ~47,9 litri

Ciclo: 4 tempi diesel, iniezione diretta

Sovralimentazione: turbo + aftercooler

Funzionamento: con biodiesel B100 (BB100)

La serie SF480 TA compare ancora nei cataloghi tecnici di Guascor Energy, ma come gamma storica/legacy; pertanto, detto motore non è più una linea attiva di sviluppo o vendita primaria.

Sostanzialmente significa che lo stesso è fuori produzione e non è al centro delle strategie commerciali anche se è garantita l'assistenza tecnica e la manutenzione.

Oggi l'azienda (così come altre aziende che vendono motori simili), è focalizzata su motori alimentati con atre fonti energetiche, a gas (biogas, syngas, hydrogen-ready) che sono certamente più efficienti e conformi alle normative moderne.

Il bene, pur risultando mai utilizzato, è da considerarsi "nuovo obsoleto", con conseguente forte riduzione del valore rispetto al nuovo per vetustà tecnologica e rischio di inattività prolungata.

Il valore di mercato rappresenta il prezzo al quale un bene può essere scambiato tra parti consapevoli e disponibili, in una libera contrattazione, alla data della valutazione.

LA PROLUNGATA INATTIVITÀ (CIRCA 18 ANNI) INTRODUCE TRA L'ALTRO, UN RISCHIO TECNICO IMPLICITO, QUALE IL DEGRADO DELLE COMPONENTI INTERNI, GUARNIZIONI, SISTEMI DI ALIMENTAZIONE.

In particolare, i principali rischi dopo una inattività così prolungata possono così elencarsi:

- **Guarnizioni ed elastomeri: indurimento, crepe, perdita di tenuta (olio, gas, acqua);**
- **Sistema di alimentazione: depositi, ossidazione, possibile contaminazione interna;**

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

- **Lubrificazione: olio degradato o assente con conseguente rischio di grippaggio all'avviamento;**
- **Cilindri e fasce elastiche: possibile corrosione superficiale, perdita di compressione;**
- **Valvole e sedi: incollaggio o ossidazione;**
- **Cuscinetti: pitting o ossidazione per fermo prolungato;**
- **Circuito di raffreddamento: incrostazioni, corrosione interna, perdite;**
- **Componenti elettrici: isolamento degradato, contatti ossidati;**
- **Strumentazione e sicurezza: sensori e valvole di sicurezza non più affidabili;**

DA QUANTO PREMESSO E, TENUTO CONTO CHE, dall'analisi del computo metrico estimativo, redatto dall' Ing. Paolo Zilio, in data 12/03/2009, il costo a nuovo dei quattro motori Diesel " Guascor ", tutti identici tra loro, è risultato essere di Euro 2.200.000,00 e quindi di Euro 550.000,00 cadauno, la risposta al quesito è la seguente:

Esaminati gli atti di causa e la documentazione prodotta dalle parti, la stima del bene pignorato al valore attuale, tenendo conto dello stato di usura e della vetustà dello stesso è pari ad € 41.250,00, così ottenuto:

- **Prezzo a NUOVO …… € 550.000,00**
- **A detrarre il 77,50 % (tra il 75 e l'80 %) per vetustà…….. € 426.250,00**
- **A detrarre il 15 % per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria …… € 82.500,00**

S O M M A N O…… € 41.250,00

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi.

Crotone 17/05/2026 Il CTU

Ing. Anna Antonio ARMENTANO



Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

In merito a quanto dichiarato dall'Avv. [redacted], espressamente:

" 1) il rischio implicito per inattività (pag. 6) è solo presunto e non verificato;

2) non viene indicato il criterio per effettuare la detrazione del 77,50% per vetustà dal valore iniziale pari a € 550.000,00 risultante dal computo metrico estimativo;

3) la stima finale si discosta dalla stima effettuata dall'Ing. Giuseppe Perri nella precedente procedura esecutiva R.G. 88-1/2020, pur essendo invariato lo stato del bene pignorato. "

Il sottoscritto rappresenta, anzitutto, che il rischio di inattività, nel caso de quo, è reale per come espresso nella bozza inviata alle parti.

In merito al metodo adottato di stima, anzitutto, si rappresenta che da una ricerca attenta sul Web, non ho trovato prezzi di vendita comparativi, considerata la particolarità della vendita.

Il sottoscritto CTU rappresenta che la percentuale di deprezzamento del 77,5 % è stata determinata in applicazione rigorosa del Criterio del Costo di Rimpiazzo Deprezzato (Depreciated Replacement Cost - DRC), metodologia cardine della scienza estimativa per la valutazione di beni speciali o fuori produzione. In virtù di tale criterio, detto abbattimento non è frutto di una valutazione arbitraria, bensì della sommatoria algebrica di tre coefficienti di svalutazione analitici ed oggettivi: Deprezzamento Fisico Statico (stimato nel 25/27 %): dovuto al deperimento chimico e all'invecchiamento molecolare delle componenti non metalliche (elastomeri, plastiche, sigillanti) ed all'ossidazione latente dei metalli in 18 anni.

Un motore Guascor (gas o diesel) rimasto fermo per 18 anni, non va assolutamente avviato direttamente. Un periodo così lungo può causare degrado di lubrificanti, corrosione interna, incollaggio delle fasce elastiche, deterioramento di guarnizioni e tubazioni, e contaminazione del carburante.

Prima della rimessa in servizio bisognerebbe:

1. Ispezione visiva completa
    - Verificare presenza di ruggine, infiltrazioni d'acqua, crepe e danni ai cablaggi.
    - Controllare lo stato di cinghie, manicotti e guarnizioni.
2. Controllo della rotazione
    - Provare a far ruotare l'albero motore manualmente.
    - Se è bloccato, non forzarlo.

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

3. Lubrificazione
    - Svuotare completamente l'olio vecchio.
    - Sostituire filtri olio.
    - Prelubrificare il motore prima dell'avviamento.
4. Sistema carburante
    - Svuotare serbatoi e linee.
    - Pulire o sostituire filtri.
    - Verificare pompe e iniettori.
5. Sistema di raffreddamento
    - Svuotare e lavare il circuito.
    - Controllare radiatore, pompe e tenute.
    - Riempire con liquido refrigerante nuovo.
6. Controllo cilindri
    - Se possibile, ispezionare i cilindri con endoscopio.
    - Eseguire una prova di compressione prima dell'avviamento.
7. Parte elettrica
    - Sostituire batterie.
    - Verificare isolamento dei cavi e funzionamento di sensori e centraline.
8. Primo avviamento
    - Far girare il motore senza combustione per creare pressione olio.
    - Monitorare pressione olio, temperatura, vibrazioni e rumori anomali.

Obsolescenza Tecnologica e Funzionale (stimata nel 25/27 %): dovuta al divario tecnico tra la progettazione del propulsore (risalente a 18 anni fa) e gli attuali standard di efficienza energetica e rendimento termico. Obsolescenza Economica e Ambientale (stimata nel 25/27 %): derivante dal totale mancato allineamento del bene alle vigenti e stringenti normative antinquinamento/emissioni, nonché dal rischio di mercato legato alla critica reperibilità dei ricambi per un modello fuori produzione. L'adozione del criterio del Costo di Rimpiazzo Deprezzato così ripartito trova perfetto riscontro empirico nelle regole del mercato dei beni industriali cosiddetti "New Old Stock" (fondi di magazzino), dove i cespiti con analoga anzianità anagrafica ma "zero ore" subiscono per prassi

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

commerciale un abbattimento del valore d'acquisto di oltre i 3/4 del listino originario. Tale criterio contempera e soddisfa le opposte esigenze delle parti, garantendo il rispetto del principio civilistico del giusto ristoro del danno ed escludendo, al contempo, qualsiasi ipotesi di ingiusto arricchimento in favore del danneggiato.

Si rappresenta altresì, che domanda e offerta sono i due motori fondamentali di qualsiasi compravendita. La domanda rappresenta l'interesse e la capacità dei compratori di acquistare beni o servizi. L'offerta rappresenta, invece, la quantità di beni o servizi che i venditori sono disposti a cedere a un determinato prezzo. Ebbene lo stesso bene, è stato già oggetto di vendita giudiziaria e, è stato fatto un Esperimento d'asta dal 05/04/2024 ore 09.00 al 10/04/2024 al prezzo di 30.000,00 e lo stesso è andato deserto (abbattimento di circa l'80 %).

In merito a quanto dichiarato dall'Avv. [redacted], espressamente:

" In merito alla Sua valutazione mi permetto di segnalare che il medesimo motore pignorato è già stato oggetto di una precedente esecuzione mobiliare (es. mob. n.88/2020 del Tribunale di Crotone) dichiarata estinta per infruttuosità della procedura proprio perché il motore era stato ampiamente sopravvalutato da altra perizia. Le allego, a tal fine, l'avviso della quinta asta (Doc. 01), con prezzo base di euro30.000,00 e relazione dell'IVG (Doc. 02) che attesta che anche la quinta asta andò deserta. Il valore reale di mercato, infatti, non può più partire dal prezzo di acquisto da parte della [redacted] *del 2009, in quanto detti motori sono totalmente fuori uso e addirittura non più utilizzabili in Italia, a seguito delle modifiche delle normative ambientali. Inoltre si è considerato erroneamente un prezzo base riferito al singolo motore di euro 550.000 quando invece quel prezzo fatturato da* [redacted] *alla* [redacted] *comprendeva, oltre alla fornitura del motore, anche le seguenti ulteriori lavorazioni: "fornitura di intercooler, camice motore, pompa di circolazione meccanica, valvola termostatica e quant'altro necessario per avere l'impianto funzionante", quindi anche tutta la relativa prestazione d'opera da parte di operai specializzati, nonché il margine di utile per l'azienda* [redacted] *In tale importo infatti dovevano ricomprendersi tutti i materiali elettrici ed idraulici, tutte le attività di posizionamento e di collegamento tra i motori e le altre componenti l'impianto citate successivamente nel computo metrico (quadri elettrici di controllo e potenza, serbatoi combustibile, radiatori e dissipatori ecc.) e tutte le attività per l'avviamento e la messa a regime dell'intero impianto che in effetti non sono citate nel computo metrico citato. Tutte queste attività non sono mai state realizzate ed i relativi materiali necessari non sono mai stati acquistati approvvigionati; quindi, non devono essere contabilizzati nel valore dei motori in oggetto rimasti spogli ed allo stato di acquisizione. Si allega quindi, al*

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

fine di avere la reale valutazione iniziale del valore al 2009 del motore oggetto di pignoramento, la fattura di acquisto dei soli motori da parte di [redacted] *da Guascor Italia Spa, per un valore complessivo, per 4 motori, di785.000 euro (Doc. 03), pari ad ad euro 196.250 l'uno (e non quindi 550.000,00)Ed allora, partendo da questo corretto valore ed applicando la riduzione da Lei proposta del 77,5% per vetustà e dell'ulteriore 15% per assenza di garanzia, il valore del singolo motore diventa pari ad euro 14.718,75, arrotondato a15.000,00, perfettamente in linea con le offerte ricevute da* [redacted]*. Infatti, come era stato verificato anche nella precedente procedura esecutiva 88/2020,su ordine del Giudice dell'Esecuzione Dott.sssa Nadia Infanti, si erano raccolte le offerte di operatori della zona di Crotone, ma Metalcarpenteria rispose di non essere interessata (Doc. 04) mentre la ditta Mosmode dichiarava: "Con la presente Vi formuliamo ns. migliore offerta per l'acquisto di n°4 Gruppi elettrogeni.(peso 10.5 Ton cad.): EER16.02.14 (Apparecchiature fuori uso) €/ton 250,00 (Duecentocinquanta/00).", quindi soli2.625 euro (Doc. 05)* [redacted] *invece, aveva già reperito offerte da parte di aziende (Doc. 06 e Doc.07) interessate al gruppo elettrogeno da trasportare all'estero (attesa la attualeinutilizzabilità in Italia), con un valore di 10/12.000 euro massimo a motore.Ad ogni modo la stessa precedente asta deserta a 30.000,00 euro dimostra come giàil prezzo di 30.000,00 euro fosse sopravvalutato rispetto al reale valore dimercato, pertanto la fissazione oggi di un valore di euro 41.250,00 determinerebbenuovamente almeno due/tre aste deserte, ad ulteriore ennesima riprova della erratavalutazione del bene pignorato.Pertanto si chiede di adeguare la perizia al reale valore di mercato, fissando il valoredel motore ad euro 15.000,00, ricavato applicando i coefficienti proposti dal CTUpartendo dal prezzo reale di acquisto dal produttore del solo singolo motore,pari, nel 2009, ad euro 196.250,00, come dimostrato e non dal prezzo di rivendita alla* [redacted]*, in quanto maggiorato di tutte le lavorazioni accessorie e del margine aziendale per la rivendita stessa. Il bene, oggi, verrebbe venduto tale e quale, senza alcuna lavorazione accessoria, e pertanto il prezzo di riferimento deve essere quello di acquisto dal produttore del solo motore e non quello per la "fornitura e posa in opera", non previste nella futura vendita all'asta. In subordine, ove non si voglia, per assurdo, calcolare il valore attuale partendo dal reale prezzo di acquisto dei motori dal produttore, si chiede, almeno, di applicare il valore massimo dell'80% di decurtazione del prezzo per vetustà a cui aggiungere l'ulteriore svalutazione del 15% sul prezzo originale per vendita senza garanzia, ricavando così un valore finale di 27.500,00 quale base della prima asta della nuova procedura esecutiva, prezzo che comunque determinerebbe almeno 2, se non 3, aste deserte. "*

Il sottoscritto rappresenta che, effettivamente, è più verosimile aumentare la percentuale di riduzione del prezzo di 2 punti percentuali e, pertanto dal 77,5 % portarla al 79,5 %.

Alla luce dei chiarimenti resi, la risposta al quesito diventa:

Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745

Esaminati gli atti di causa e la documentazione prodotta dalle parti, la stima del bene pignorato al valore attuale, tenendo conto dello stato di usura e della vetustà dello stesso è pari ad € 30.250,00, così ottenuto:

- **Prezzo a NUOVO …… € 550.000,00**
- **A detrarre il 79,50 % (tra il 75 e l'80 %) per vetustà…….. € 437.250,00**
- **A detrarre il 15 % per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria ……. € 82.500,00**

S O M M A N O……. € 30.250,00

Il CTU

Ing. Anna Antonio ARMENTANO



Firmato Da: ANNA ANTONIO ARMENTANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2da614be66dc745