
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



N° Gen.Rep. 143/2025

Giudice: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario:
IVG

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Beni in **Casale di Scodosia (PD)**

Via Molini 39

Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso immobiliare a destinazione industriale un tempo impiegato per attività molitoria, attualmente in disuso.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprieta' 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA

- **Foglio 10 Particella 1 Sub 3-4**, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita € 11.400,00; indirizzo Via Molini piano: S1-T-1-2-3-4;

- **Foglio 10 Particella 1 Sub 6**, Bene Comune non censibile: corte comune ai sub 3 e sub 7;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA

- **Foglio 10 Particella 1**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.23.36 mq
Area scoperta comune e sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

Coerenze e confini:

- Nord, Est: mapp. 572

- Sud: mapp. 887, 849, 10, 9, 6

- Ovest: Via Molini

Salvo altri più esatti ed attuali

A seguito della vendita dell'abitazione di cui al sub 7 non oggetto di pignoramento, di cui all'atto di compravendita del Notaio Maristella Adami del 24/06/2022 Rep. 1514, al lotto oggetto di stima compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni e condominiali a norma dell'art. 1117 del c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato (mapp. 1 – ente urbano), nonché il mapp. 1 sub 6, bene comune non censibile (corte) comune ai sub 3 e sub 7.

Sul posto l'area scoperta comune di cui al sub 6 e l'area di pertinenza del fabbricato abitativo di cui al sub 7 risultano indivise.

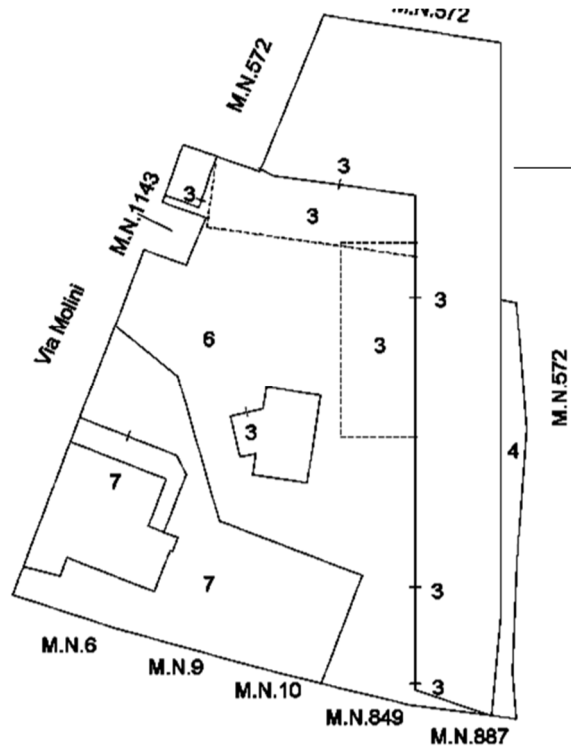


Figura 1: estratto elaborato planimetrico



Figura 2: area di corte comune (bcnc sub 6)

Conformità catastale

Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è situato in Via Molini nel comune di Casale di Scodosia.

Caratteristiche zona: Centro storico

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali

Importanti centri limitrofi: il bene dista circa 17 Km dal territorio comunale di Padova ed è collocato a breve distanza dal Parco Regionale dei Colli Euganei.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 4.700 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni non risultano occupati

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Padova è emerso che sui beni staggiti non gravano contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia Rep. n. 1162

in data 14/03/2023,

iscritta a Este in data 21/03/2023 ai nn. R.G. 1616, R.P. 169.

Importo totale: € 245.000,00.; Importo Capitale: € 204.014,72.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Casale di Scodosia:

NCEU: Fg. 10 P.IIa 1 Sub. 4-3

Si segnala annotazione per cessione dell'ipoteca in favore di [REDACTED] derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Santamaria Amato Carlo del 05/06/2025 Rep. 28.767

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n. 181

in data 23/01/2023,

iscritta a Este in data 25/08/2023 ai nn. R.G. 4862, R.P. 552.

Importo totale: € 200.000,00.; Importo Capitale: € 198.986,71.

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Casale di Scodosia:

NCEU: Fg. 10 P.IIa 1 Sub. 4-3

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n. 181

in data 23/01/2023,

iscritta a Este in data 25/08/2023 ai nn. R.G. 4863, R.P. 553.

Importo totale: € 95.000,00.; Importo Capitale: € 94.179,99.

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Casale di Scodosia:

NCEU: Fg. 10 P.IIa 1 Sub. 4-3

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

contro [REDACTED]

derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo
emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 5240
in data 18/04/2024,

iscritta a Este in data 22/04/2024 ai nn. R.G. 2209, R.P. 243.

Importo totale: € 333.879,36.; Importo Capitale: € 166.939,68.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente
identificati al Censuario di Casale di Scodosia:

NCEU: Fg. 10 P.IIa 1 Sub. 4-3

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

contro [REDACTED]

derivante da 0424 Ruolo
emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4452
in data 24/01/2025,

iscritta a Este in data 27/01/2025 ai nn. R.G. 454, R.P. 52.

Importo totale: € 248.899,90.; Importo Capitale: € 124.449,95.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente
identificati al Censuario di Casale di Scodosia:

NCEU: Fg. 10 P.IIa 1 Sub. 4-3

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

contro [REDACTED]

derivante da 0424 Ruolo
emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4453
in data 24/01/2025,

iscritta a Este in data 27/01/2025 ai nn. R.G. 455, R.P. 53.

Importo totale: € 337.891,02.; Importo Capitale: € 168.945,51.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente
identificati al Censuario di Casale di Scodosia:

NCEU: Fg. 10 P.IIa 1 Sub. 4-3

4.2.2 *Pignoramenti:*

- *A favore di*

[REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare
a rogito Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 2629 in data 11/09/2025,
trascritto a Este in data 30/09/2025 ai nn. RG. 5428, R.P. 3946.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente
identificati al Censuario di Casale di Scodosia:

NCEU: Fg. 10 P.IIa 1 Sub. 4-3

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- *Decreto di sequestro conservativo a favore di*
BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
contro [REDACTED]
derivante da atto esecutivo o cautelare
emesso da Tribunale di Treviso, Rep. 1202
in data 31/03/2023,
trascritto a Este in data 04/04/2023 ai nn. R.G. 1904, R.P. 1295.
Il sequestro colpisce, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così
catastralmente identificati al Censuario di Casale di Scodosia:
NCEU: Fg. 10 P.IIa 1 Sub. 4-3

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto
alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto non si rileva la presenza di Attestati
di Prestazione Energetica afferenti ai beni staggiati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene non rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente
abili e dotati di sedia a ruote.

Vecchi impianti, rifiuti ed altri materiali presenti in loco:

- Le coperture del fabbricato ad uso magazzino e di una tettoia, per una superficie
complessiva pari a circa 350,00 mq risultano rivestite con lastre di amianto perlopiù in
precario stato conservativo, tale da richiederne la rimozione e smaltimento/bonifica
secondo norma di legge.

- All'interno dell'ex molino sono tuttora presenti gli impianti dedicati all'attività molitoria
(laminatoi, vagli, impianto di pulitura, di aspirazione, fariniera, carico/scarico) i quali, oltre
ad essere particolarmente datati, perlopiù risalenti ai primi anni '50, si trovano in pessime
condizioni manutentive, non funzionanti, da rimuovere e smaltire secondo norma di legge;
del pari, considerata la presenza di residui di farine, grano e altri cereali, si segnala la
presenza di numerosi volatili e ratti e la necessità di operare un integrale ed accurato
intervento di bonifica e derattizzazione.

- All'interno dell'ex magazzino di stoccaggio dei cereali ed in parte anche sulle aree scoperte, sono presenti ingenti quantitativi di rifiuti, in prevalenza legname, ex pallet accatastati e plastica, tuttavia, considerata la natura del sito e la presenza di macchinari, non si può escludere l'ulteriore presenza di rifiuti pericolosi, sebbene non rilevati nel corso del sopralluogo.

Si evidenzia inoltre che non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche delle aree oggetto di stima.

Ulteriori avvertenze:

- Si precisa che gli impianti in dotazione ai fabbricati sono vetusti, in buona parte non funzionanti e sono sprovvisti della certificazione relativa alla conformità alle norme sulla sicurezza, così come i beni sono privi del certificato di agibilità/abitabilità e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

- I confini attualmente non materializzati in loco dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.

- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

A tal riguardo, si segnala che a seguito della vendita dell'unità di cui al sub 7, oggi appartenente ad altra ditta non eseguita, è venuto a costituirsi un condominio, con la conseguente costituzione delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc con particolare riferimento all'area scoperta del compendio ed al relativo accesso carraio che consente il collegamento con l'antistante Via Molini.

Sul posto, l'area scoperta comune di cui al sub 6 e l'area di pertinenza del fabbricato abitativo di cui al sub 7 risultano indivise ed accolgono la pesa un tempo a servizio dell'ex stabilimento molitorio oggetto di stima.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, con particolare riferimento agli oneri a cura dell'aggiudicatario derivanti dalle attività di bonifica/smaltimento di rifiuti e lastre di amianto in copertura, oltre che dell'eventuale bonifica/sgombero di tutti i materiali e impianti presenti all'interno dei locali, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che **in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il compendio oggetto di stima pervenne alla [REDACTED] eseguita in forza di atto di conferimento alla [REDACTED] in data 25/09/1941 Rep. 12409 del Notaio Pietrogrande di Monselice, trascritto a Este il 18/10/1941 RG 1771 RP 1377 e successivo atto del 20/12/1983 Rep. 13723 del Notaio Fatigati di Padova, trascritto a Este il 17/02/1984 RG 724 RP 614 con il quale la predetta [REDACTED] veniva trasformata nella denominazione [REDACTED]

Con il verbale di assemblea di [REDACTED] del Notaio Adami di Verona del 19/10/2022 Rep. 1555 veniva deliberato lo scioglimento anticipato della società e sua messa in liquidazione, la nomina del liquidatore ed il trasferimento della sede legale della società da [REDACTED]

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

Premettendo che l'edificazione del corpo di fabbrica principale, ossia l'ex molino, risulta certamente anteriore al 01/09/1967, dal momento che della presenza dell'edificio vi è traccia sin dall'atto del Notaio Pietrogrande del 25/09/1941 Rep. 12.409 e che non si sono reperiti titoli edilizi afferenti alla sua edificazione, a seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Casale di Scodosia ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

1) Nulla Osta 04/06/1964

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Costruzione di un fabbricato ad uso uffici da erigersi presso l'esistente molino di Casale di Scodosia

Presentazione: 06/05/1964 prto. 1592

Rilascio: 04/06/1964 n. 3

2) Autorizzazione per costruzioni edilizie 137/24

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Sopralzo al 1° piano di fabbricato esistente

Rilascio: 09/05/1975 prot. 933 pratica 137/24

3) Autorizzazione per costruzioni edilizie 138/6

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Costruzione porticato al piano terra, lati nord ed est, del fabbricato di abitazione

Rilascio: 04/06/1975 prot. 1807 pratica 138/6

4) Autorizzazione per costruzioni edilizie 138/7

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Costruzione silos infarinatore in ferro

Rilascio: 04/06/1975 prot. 1758 pratica 138/7

5) Nulla Osta 157/19

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: piccolo ampliamento dell'attuale cabina elettrica

Presentazione: 18/07/1977 prot. 2760

Rilascio: 04/08/1977 prot. 157/19

6) Concessione Edilizia n. 221

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: variante al progetto approvato in data 04/06/1975 n. 138/7

Presentazione: 10/01/1978 prot. 148

Rilascio: 01/06/1978 n. 221

7) Concessione in Sanatoria Legge 47/1985 n. 767/1986

Tipo Pratica: Condono Edilizio

Intestata a: [REDACTED]

Sanatoria per ampliamento abitazione e modifiche fabbricato artigianale ed uffici in Casale di Scodosia Via Molini 39-55

Presentata: 30/09/1986 prot. 5766

Rilascio: 10/03/2022 prot. 0002297

7.2 Conformità Edilizia:

Per quanto è stato possibile accertare, si ritiene che lo stato di fatto dei fabbricati oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati al più recente titolo edilizio, ossia la succitata concessione edilizia in sanatoria ex Legge 47/1985 n. 767/1986.

Si dichiara la conformità edilizia

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale approvato dalla D.G.R.V. n° 2134 del 07/07/2000 e successive varianti approvate

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UT Comunale, si evince che l'area sulla quale insistono i beni staggiati è classificata come *"Zona Territoriale Omogenea A (centro storico) con le prescrizioni dettate dagli articoli 7, 8, 9, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 e 9.5 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione. La medesima area ricade internamente al centro abitato, come definito dalla delimitazione approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 12/08/1993, tale area è situata lungo una strada comunale di tipo "F" (strada locale), come definita dall'art. 2 del Codice della Strada (D.Lgs 285/1992 e s.m.i.)"*

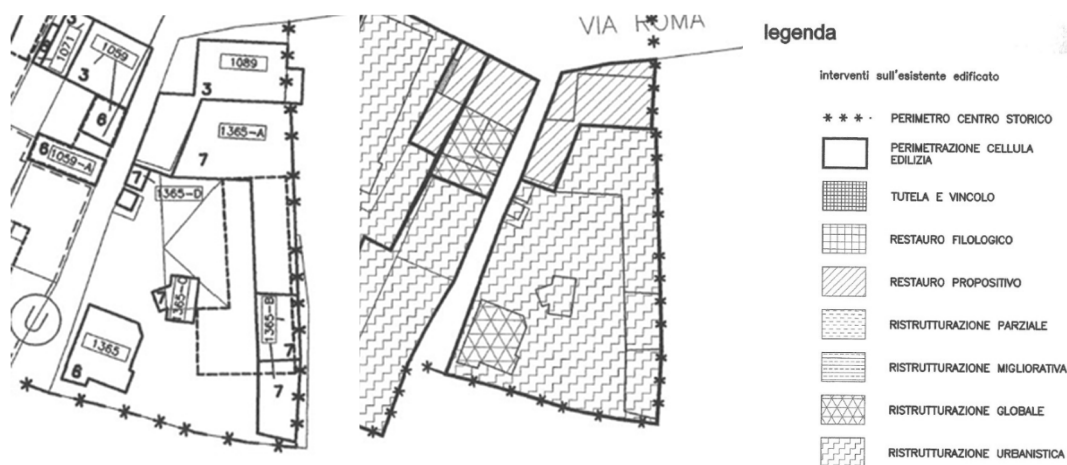


Figura 3: estratto del PRG

A tal riguardo si segnala che gli edifici oggetto di stima, per loro naturale conformazione ed originaria destinazione d'uso (ex impianto molitorio), in base a quanto riportato all'art. 9 delle NTA, contrastano in modo strutturale con la situazione ambientale e funzionale del centro storico, laddove, peraltro, non sono ammesse attività di tipo industriale.

Ai sensi dell'art. 9.2 delle NTA ed in base a quanto riportato negli elaborati grafici del PRG, il lotto ricade nell'ambito della ristrutturazione urbanistica con grado di protezione 7, ossia necessita di interventi di recupero, previa presentazione di idoneo strumento urbanistico attuativo (es. piano di recupero), finalizzati al complessivo ridisegno dell'intera area perimetrata, anche tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni delle tavole progettuali del PRG.

Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica prodotto in allegato alla presente perizia, inoltre, si invita chiunque fosse interessato ai beni oggetto di stima ad assumere più precise informazioni presso l'UT Comunale di Casale di Scodosia.

Descrizione: **Quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso immobiliare a destinazione industriale un tempo impiegato per attività molitoria, attualmente in disuso.**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un complesso immobiliare a destinazione industriale, un tempo impiegato per attività molitoria, attualmente in disuso, il cui corpo di fabbrica principale, ossia l'ex molino, risulta essere di remota epoca costruttiva, presumibilmente risalente ai primi del '900, cui hanno fatto seguito ulteriori interventi di consolidamento, di edificazione ed ampliamento nel corso degli anni '70.

Il complesso immobiliare insiste su un'ampia area scoperta, comune con l'attiguo fabbricato ad uso abitativo, identificato al sub 7, appartenente ad altra ditta e non ricompreso nella qui presente procedura esecutiva, con il quale condivide anche l'accesso carraio che consente il collegamento con l'antistante Via Molini.

Il corpo di fabbrica principale, ossia l'ex molino, si compone di tre porzioni, rispettivamente di tre, quattro e cinque piani fuori terra, oltre ad un piccolo locale seminterrato, con altezze variabili da 2,75 m a 3,90 m, strutturalmente realizzato in muratura e c.a., solai di piano e di copertura parte in laterocemento, parte in legno, planimetricamente collocato in adiacenza al lato est dell'area di pertinenza, con orientamento nord-sud.

Ciascun piano è collegato per mezzo di un vano scala interno ed accoglie i locali un tempo adibiti all'attività molitoria, laddove, a partire dalla trincea di scarico collocata all'esterno del fianco ovest del fabbricato, i cereali venivano dapprima stoccati nell'apposito silo in muratura a tutt'altezza, per poi essere lavati nella zona dedicata alla pulitura, sollevati sino all'ultimo piano e ripetutamente sottoposti a vagliatura e macinazione ed infine stoccati all'interno della fariniera e imballati o caricati alla rinfusa nei mezzi.

In adiacenza all'ex molino, lungo il lato nord dell'area di pertinenza, trova posto il corpo di fabbrica che accoglie al suo interno il "nuovo" infarinatore, realizzato nei primi anni '70 e dotato di zona per il carico del prodotto finito.

Si tratta di un fabbricato realizzato con strutture portanti in c.a.p., internamente caratterizzato da due soppalchi in laterocemento, con altezze interne variabili da 4,40 m a 6,30 m, dove al suo interno trovano posto le tramogge dedicate a ricevere la farina e gli altri prodotti lavorati.

Le aree del piazzale un tempo destinate al carico/scarico delle merci presentano due ampie tettoie in metallo rispettivamente rivestite in eternit ed in onduline di plastica.

In adiacenza alla porzione sud dello stabilimento, lungo il lato est dell'area di pertinenza, trova posto un ulteriore capannone in blocchi di cemento e copertura in metallo rivestita con lastre di eternit, un tempo impiegato per lo stoccaggio dei cereali, attualmente ingombro di rifiuti (perlopiù legname, plastica e vecchi pallet accatastati), la cui porzione sud accoglie quelli che un tempo erano i servizi igienici e gli spogliatoi per i dipendenti. L'ex stabilimento industriale, così come il capannone, risultano privi di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico e di illuminazione, oltre a non essere funzionanti, si presentano datati, privi della dichiarazione di conformità e richiedono di essere verificati ed aggiornati alle vigenti norme in materia.

In posizione centrale sull'area di pertinenza vi è un ulteriore edificio di due piani fuori terra, realizzato nel corso degli anni '70, strutturalmente caratterizzato da pareti in muratura e solai in laterocemento, a destinazione direzionale, con al suo interno due vani ad uso ufficio al piano terra, un laboratorio ed un archivio al primo piano, il tutto con le più comuni dotazioni impiantistiche.

L'area esterna fisicamente indivisa e comune con l'attiguo fabbricato residenziale non oggetto di pignoramento, risulta prevalentemente adibita a piazzale e spazi di manovra ed accoglie una pesa per camion e la trincea per lo scarico dei cereali, oltre alla rete di smaltimento delle acque bianche.

In prossimità della recinzione su Via Molini è altresì presente una cabina elettrica per l'alimentazione di tutto il compendio.

Benchè dal punto di vista strutturale non si siano riscontrate lesioni e/o cedimenti, si rileva la necessità di operare un radicale intervento di ristrutturazione, anche votato al consolidamento ed all'adeguamento sismico delle strutture e della copertura, la quale per alcune porzioni risulta essere realizzata in legno, dunque, facilmente ammalorabile in caso di infiltrazioni d'acqua.

Al suo interno lo stabilimento molitorio risulta ancora dotato di tutti gli impianti produttivi, i quali sono in completo stato di abbandono, caratterizzati da macchinari vetusti, di notevoli dimensioni, tali da renderne difficoltose le operazioni di movimentazione all'esterno ed il successivo smaltimento.

Inoltre, considerata la residuale presenza di vecchi quantitativi di grano, crusca e farine, si segnala la necessità di operare un radicale intervento di bonifica dai volatili e di derattizzazione, nonché di smaltimento dei rifiuti.

Il volume lordo complessivo arrotondato dei vari edifici risulta di 9.200,00 mc i quali insistono su di un lotto ad uso promiscuo la cui superficie catastale è di 2.336,00 mq

Nella tabella di seguito vengono riportati i volumi dei vari corpi di fabbrica

Fabbricato	Destinazione	Superficie coperta (mq)	H (m)	Volume (mc)
Uffici	Ingresso	11,53	3,10	35,74
	Zona uffici	47,52	6,30	299,38
Ex Molino	Silos e lavaggio	119,11	15,00	1.786,65
	Vano scala e macinazione	117,60	17,00	1.999,20
	Vecchio infarinatore	86,10	10,20	878,22
Nuovo infarinatore	-	187,00	17,00	3.179,00
Magazzino	-	228,00	4,20	957,60
Cabina elettrica	-	18,00	4,50	81,00
SOMMANO				9.216,79

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le particolari caratteristiche intrinseche del fabbricato oggetto di stima, unitamente alla sua attuale destinazione d'uso, da ritenersi incompatibile con la zona urbanistica sulla quale esso ricade, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo basato sul "valore di trasformazione", ovvero sulla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo occorrente per la sua trasformazione.

L'elaborazione viene svolta mediante l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF), teso ad attualizzare alla data odierna i costi di trasformazione ed i ricavi ottenibili in esito ad una possibile operazione immobiliare avente ad oggetto la riqualificazione del bene.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Volume lordo complessivo (mc)	Valore Complessivo (€)
Industriale	9.200,00	201.915,57

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 30.287,33
---	-------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 171.628,24
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 172.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- risposta Agenzia Entrate per assenza di locazioni
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione dei beni

02 Febbraio 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

