

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA**  
contro:

N° Gen. Rep. **146/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**Terreno sommerso (specchio d'acqua costiero lagunare)**  
**in Comune di Porto Tolle (RO), località Sacca di Scardovari, isola della Donzella**

<b>Esperto alla stima:</b>	Geom. Loris Baldachini
<b>Codice fiscale:</b>	BLDLRS63D30H620F
<b>Partita IVA:</b>	00816530299
<b>Studio in:</b>	Via Angeli 30 - 45100 Rovigo
<b>Telefono:</b>	0425 422720
<b>Fax:</b>	0425 422720
<b>Email:</b>	baldachini.loris@gmail.com
<b>pec:</b>	loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **PORTO TOLLE (RO)**  
località Sacca di Scardovari, Isola della Donzella

## LOTTO UNICO

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: verificata

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno sommerso (specchio d'acqua costiero lagunare, porzione di valle denominata "Canestro"), già destinato all'acquacoltura, in particolare alla coltivazione di molluschi bivalvi

#### Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza della [REDACTED]:

Eventuali comproprietari: ///

#### DESCRIZIONE CATASTALE –

a) con intestazione:

[REDACTED]  
proprietà per 1/1

#### Catasto Terreni COMUNE DI PORTO TOLLE – SEZIONE PORTO TOLLE (codice G923A)

Foglio 68, particelle nn.

135 di Ha 1.00.65	R.D. Euro: 70,17	R.A. Euro: 44,18
136 di Ha 1.00.00	R.D. Euro: 69,72	R.A. Euro: 43,90
137 di Ha 1.00.78	R.D. Euro: 70,27	R.A. Euro: 44,24
138 di Ha 1.00.31	R.D. Euro: 69,94	R.A. Euro: 44,03
139 di Ha 1.00.27	R.D. Euro: 69,91	R.A. Euro: 44,02
141 di Ha 1.00.32	R.D. Euro: 69,94	R.A. Euro: 44,04
142 di Ha 1.00.22	R.D. Euro: 69,88	R.A. Euro: 44,00
143 di Ha 1.00.27	R.D. Euro: 69,91	R.A. Euro: 44,02
144 di Ha 0.96.35	R.D. Euro: 67,18	R.A. Euro: 42,30

b) con intestazione:

[REDACTED] 1, [REDACTED]  
[REDACTED] -

<sup>1</sup> Nota: tale intestazione è da aggiornare, a seguito del mutamento di ragione sociale in [REDACTED] risultante dal verbale in data 30/10/2021 registrato a Chioggia il 10/11/2021 n.845, il cui allineamento catastale appare essere in corso, giusto quanto risulta all'art.1 ultimo comma dell'atto di compravendita del notaio Cocito di Porto Tolle in data 10/02/2022 Rep.14855, trascritto a Chioggia il 18/02/2022 nn.933/689 ed il 01/08/2022 nn.4856/3503.



proprietà per 1/1

**Catasto Terreni COMUNE DI PORTO TOLLE – SEZIONE PORTO TOLLE (codice G923A)**

Foglio 67, particella n.

104 di Ha 3.46.26 R.D. Euro: 241,42 R.A. Euro: 152,00

Foglio 68, particelle nn.:

92 di Ha 0.01.21	R.D. Euro: 0,11	R.A. Euro: 0,04
98 di Ha 0.16.30	R.D. Euro: 1,52	R.A. Euro: 0,51
99 di Ha 1.45.56	R.D. Euro: 101,49	R.A. Euro: 63,90
100 di Ha 0.17.04	R.D. Euro: 11,88	R.A. Euro: 7,48
101 di Ha 0.10.90	R.D. Euro: 0,68	R.A. Euro: 0,28
102 di Ha 2.89.35	R.D. Euro: 17,93	R.A. Euro: 7,47
103 di Ha 1.68.23	R.D. Euro: 10,43	R.A. Euro: 4,34
106 di Ha 0.03.66	R.D. Euro: 0,23	R.A. Euro: 0,09
109 di Ha 0.04.36	R.D. Euro: 0,27	R.A. Euro: 0,11
110 di Ha 2.89.12	R.D. Euro: 201,58	R.A. Euro: 126,92
111 di Ha 6.95.42	R.D. Euro: 484,86	R.A. Euro: 305,28

con i pertinenti diritti di comproprietà pari a 64219/100.000 sulle aree che fungono da canale di passaggio, censite nel Catasto Terreni del COMUNE DI PORTO TOLLE – SEZIONE PORTO TOLLE (codice G923A)

al foglio 68, con le particelle nn.:

95 di Ha 1.03.71	R.D. Euro: 9,64	R.A. Euro: 3,21
114 di Ha 2.09.81	R.D. Euro: 146,28	R.A. Euro: 92,10

Nell'immagine che segue, le particelle in piena proprietà sono contrassegnate in colore giallo, mentre le due particelle relative al canale di passaggio in comproprietà sono contrassegnate in colore azzurro:



Confini (salvo altri più esatti e recenti): [redacted] Demanio Marittimo, [redacted], Demanio dello Stato (consorzio di bonifica Isola della Donzella usuario temporaneo);



**Conformità catastale:**

sulla scorta delle mappe catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrato che l'attuale conformazione trova sostanziale rispondenza. Si segnala la presenza di alcuni manufatti (pontili attrezzati coperti e passerelle di attracco) parte galleggianti e parte che insistono sulle particelle 98, 101 del foglio 68 e su area demaniale, da ridurre in pristino qualora non venisse autorizzato il subentro nelle concessioni rilasciati dalle autorità preposte.

Potrebbe essere necessaria la ricognizione dei confini in contraddittorio con le proprietà limitrofe.

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti: **€ 5.000,00** circa.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** agricola, lagunare

**Area urbanistica:** aree destinate all'acquacoltura – delimitazione rotte

**Importanti centri limitrofi:** ///

**Caratteristiche zone limitrofe:** rurali

**Attrazioni paesaggistiche:** ///

**Attrazioni storiche:** ///

**Principali collegamenti pubblici:** strada Belvedere - Sacca

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è sprovvista - nelle immediate vicinanze - dei normali servizi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

l'immobile risulta essere nella disponibilità della [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:**

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ///

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico :* ///

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- con atto 07/02/2011 Rep.n.149705/17164 del notaio Caputo di Chioggia, trascritto a Chioggia il 08/03/2011 nn.1250/792, allo scopo di consentire l'accesso ai terreni la [REDACTED], ha costituito una servitù di passaggio a carico del mappale 104 del foglio 67 ed a favore del mappale 103 del foglio 67 e del mappale 67 del foglio 68 di proprietà della [REDACTED]

La servitù' dovrà essere esercitata su di una striscia di terreno larga tre metri lineari che partendo dall'argine raggiunge il mappale 103 lungo tutto il confine del mappale 104 a nord con il mappale 101 del foglio 67, in maniera tale da non arrecare pregiudizio al proprietario del fondo servente che resta obbligato a non compiere cose od opere che ne rendano più' gravoso l'esercizio;

- servitù di transito diurno e notturno con qualsiasi mezzo a favore della particella 111 del foglio 68 di proprietà della [REDACTED] eseguita ed a carico della porzione della particella 114 del foglio 68 prospiciente alla particella 111, costituita con atto in data 12 luglio 2017 n. 5657 di repertorio notaio Cocito di Porto Tolle, registrato ad adria il 21 luglio 2017 al n. 1545 e trascritto a chioggia il 24 luglio 2017 ai nn. 4310/3099;



- il godimento e l'utilizzo delle sopra descritte parti comuni vengono disciplinati dal regolamento il condominio detto "Saccolina" con annesse tabelle millesimali, che si trova allegato sotto la lettera "b" al succitato atto n. 5657 di repertorio notaio Cocito.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita:**

sulla scorta della certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti della procedura

##### **4.2.1 Iscrizioni:**

#### **- Ipoteca volontaria iscritta presso S.P.I. di Chioggia il 07/12/2011 - Registro Particolare 1247 Registro Generale 6762**

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in MARCON (VE) - dom.ipot. eletto: MARCON (VE) – PIAZZA MUNICIPIO 22 - ed a carico [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Alessandro Caputo di Chioggia in data 05/12/2011 Rep.n. 150580/17778

Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00;

durata: anni 20; tasso interesse annuo: 5,90%

##### *note:*

- colpisce la piena proprietà spettante alla ditta mutuataria sui terreni in Comune di Porto Tolle, censiti nel Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 68 con le particelle 64, 65, 68, 66 e Foglio 67 particella 104

- con atto di cui all'annotazione in data 27/08/2015 nn.3997/589 è stato modificato il tasso di interesse

- con annotazione in data 23/06/2017 nn.3606/511 sono stati svincolati i beni censiti Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 68 con le particelle 93, 94, 104, 105, 108

- con annotazione in data 27/06/2018 nn.3368/420 sono stati svincolati i beni censiti Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 68 con le particelle 96, 97, 106, 107, 112, 113, 95, 114

#### **- Ipoteca volontaria iscritta presso S.P.I. di Chioggia il 26/06/2018 - Registro Particolare 547 Registro Generale 3356**

a favore BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ORSAGO (TV) - dom.ipot. eletto: ORSAGO - VIA G. GARIBALDI 46 - ed a carico [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per atto del notaio Giann Enrico Cocito di Porto Tolle in data 20/06/2018 Rep.n. 7610/5817

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;

durata: anni 1 mesi 7; tasso interesse annuo: 4,70%

##### *note:*

- colpisce la piena proprietà spettante alla ditta mutuataria sui terreni in Comune di Porto Tolle, censiti nel Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 67 con la particella 104, Foglio 68 con le particelle 92, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 109, 110, 111 e la quota di 15699/20000 sui terreni in Comune di Porto Tolle, censiti nel Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 68 con le particelle 95, 114

#### **- Ipoteca volontaria iscritta presso S.P.I. di Chioggia il 11/11/2022 - Registro Particolare 1018 Registro Generale 6850**



a favore BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO, SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in PIOVE DI SACCO (PD) - dom.ipot. eletto: CHIOGGIA, VIALE DELLA STAZIONE 53- ed a carico [REDACTED] derivante da costituzione di ipoteca volontaria, per atto del notaio Giannenrico Cocito di Adria in data 20/10/2022 Rep.n. 16235/12860

Importo ipoteca: € 171.540,76; Importo capitale: € 171.540,76;

*note:*

- colpisce la piena proprietà spettante alla ditta mutuataria sull'immobile in Comune di Porto Tolle, censito nel Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 68 con la particella 135

**- Ipoteca giudiziale iscritta presso S.P.I. di Chioggia il 10/06/2025 - Registro Particolare 461 Registro Generale 3236**

a favore BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in ORSAGO (TV) - ed a carico [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Treviso in data 07/04/2025 Rep.n.438/2025

Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 761.935,92;

*note:*

- colpisce la piena proprietà spettante alla [REDACTED], sui terreni in Comune di Porto Tolle, censiti nel Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 68 con le particelle 135, 136, 137, 138, 139, 141, 142, 143, 144, 106

**4.2.2 Pignoramenti:**

**- Pignoramento trascritto presso S.P.I. di Chioggia il 02/10/2025 - Registro Particolare 4200 Registro Generale 5463**

a favore BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' con sede in Orsago (TV) ed a carico [REDACTED]

derivante da verbale pignoramento immobili per atto degli Ufficiali Giudiziari di Rovigo in data 23/09/2025 Rep.n.2571/2025

*note:*

- colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sui terreni in Comune di Porto Tolle, censiti nel Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 67 con la particella 104, Foglio 68 con le particelle 92, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 109, 110, 111, 135, 136, 137, 138, 139, 141, 142, 143, 144, 106 e la quota di 15699/20000<sup>2</sup> sui terreni in Comune di Porto Tolle, censiti nel Catasto Terreni alla sezione Porto Tolle, Foglio 68 con le particelle 95 e 114.

**4.2.3 Altre formalità: non rilevate**

---

<sup>2</sup> Si evidenzia che la quota di comproprietà effettivamente spettante alla [REDACTED] eseguita sulle aree comuni mapp. 95-114 è pari a **642,19/1000** (che è inferiore alla quota di 15699/20000 indicata nell'atto di pignoramento) quale risulta residuare rispetto alla piena proprietà originaria di 1000/1000 a seguito delle vendite delle quote di 143,64/1000, 71,41/1000, 71,41/000 e 71,35/100, effettuate con gli atti trascritti a Chioggia rispettivamente il 24/07/2017 nn.4310/3099, il 21/09/2017 nn.5321/3722, il 04/07/2018 nn.3544/2519 ed il 18/02/2022 nn.933/689 con rettifica del 01/08/2022 nn.4856/3503.





- con atto di compravendita in data 31 agosto 1999 n. 90880 rep. Notaio Viscardini di Rovigo, ivi registrato il 17 settembre 1999 al n. 1187 serie 1V e trascritto a Chioggia il 24 settembre 1999 ai nn. 5866/3658, il [REDACTED] ha venduto quanto in oggetto insieme ad altro alla [REDACTED]

- con atto di compravendita in data 17 ottobre 2005 rep. 3648 Notaio Guzzon di Adria, ivi registrato il 17 ottobre 2005 al n. 1790 e trascritto a Chioggia il 19 ottobre 2005 ai nn. 7060/3778, la [REDACTED] ha acquistato in diversa e maggiore consistenza quanto in oggetto;

- con verbale di modifica in data 5 maggio 2014 rep. 152946 Notaio Caputo di Chioggia, trascritto a Chioggia il 19 maggio 2014 ai nn. 2135/1491, la predetta società ha mutato la denominazione in [REDACTED]

- con verbale di assemblea in data 30/10/2021 registrato a Chioggia il 10/11/2021 n.845 (volturato parzialmente in data 14/02/2022 n.382.1/2022 – pratica n. RO0008493), la ragione sociale è stata mutata in [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione di una rampa di accesso al pontile attrezzato coperto, realizzata prima dell'emissione del titolo abilitativo, risulta rilasciato il permesso di costruire a sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, in data 14/05/2007 n.358/06.

Con decreto del Direttore della Unita' Organizzativa Genio Civile Rovigo n. 506 del 01 dicembre 2017, è stata rilasciata la concessione idraulica per una banchina a mare per il carico e lo scarico di merci con la relativa rampa d'accesso in prossimità dello stante 102 dell'argine perimetrale della Sacca degli Scardovari in Comune di Porto Tolle (Pratica PO\_TE00148. [REDACTED]), con avvertenza che all'art.7 di tale decreto 7 – è prevista la decadenza del *"...concessionario dal diritto di godimento del bene demaniale, con l'obbligo della riduzione in pristino stato dello stesso a proprie cure e spese, in caso di violazione delle norme di polizia idraulica, di cessione dell'uso del bene o di mancato pagamento anche di una sola rata di canone..."*.

### 7.1 Conformità edilizia:

Con riferimento a quanto precisato al superiore § 5, e tenuto conto delle prescrizioni portati dal decreto di concessioni idraulica e della relativa efficacia nominativa, non trasferibile automaticamente, premesso altresì che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie e previa nulla osta da parte degli Enti preposti, in via assolutamente presuntiva si ritiene che l'importo necessario per oneri e/o spese/opere di adattamento e/o costi correlati per la sanatoria e/o opere di ripristino, possa essere indicato in circa:

**€ 20.000,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

### 7.2 Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porto Tolle in data 29.12.2025, il terreno in oggetto è classificato in base al il Piano Assetto Territoriale (P.A.T.), approvato con Conferenza di Servizi del 9.1.2012 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1163 del 25.6.2012,



e in base del vigente Piano degli Interventi (P.I.), le particelle in oggetto sono sottoposte alle seguenti disposizioni:

· Relativamente al Foglio 67 m.n. 104:

P.I. - Zonizzazione

Art. 53 - Zona D.10.01/A - Pontili attrezzati coperti – cavane, pontili e passerelle per la pesca professionale e attività turistico-ricettive (parzialmente);

Art. 54 - Zona D.10.02 Pesca professionale: aree destinate all'acquacoltura – delimitazione rotte (prevalente).

P.I. – Tutele e vincoli

Art. 133 - Sito di Importanza Comunitaria - SIC IT3270017 - Delta Po: Tratto terminale e Delta veneto;

Art. 133 - Zona di Protezione Speciale - ZPS IT3270023 - Delta del Po;

Art. 106 - Zona L3 - Lagune, sacche e velme.

· Relativamente al Foglio 68 m.n. 99:

P.I. - Zonizzazione

Art. 53 - Zona D.10.01/A - Pontili attrezzati coperti – cavane, pontili e passerelle per la pesca professionale e attività turistico-ricettive (parzialmente);

Art. 54 - Zona D.10.02 Pesca professionale: aree destinate all'acquacoltura – delimitazione rotte (prevalente).

P.I. – Tutele e vincoli

Art. 133 - Sito di Importanza Comunitaria - SIC IT3270017 - Delta Po: Tratto terminale e Delta veneto;

Art. 133 - Zona di Protezione Speciale - ZPS IT3270023 - Delta del Po;

Art. 106 - Zona L3 - Lagune, sacche e velme.

· Relativamente al Foglio 68 m.n. 92-98-100-101-102-103-109-110-111-135-136-137-138-139-141-142-143-144-106-95-114:

P.I. - Zonizzazione

Art. 54 - Zona D.10.02 Pesca professionale: aree destinate all'acquacoltura – delimitazione rotte.

P.I. – Tutele e vincoli

Art. 133 - Sito di Importanza Comunitaria - SIC IT3270017 - Delta Po: Tratto terminale e Delta veneto;

Art. 133 - Zona di Protezione Speciale - ZPS IT3270023 - Delta del Po;

Art. 106 - Zona L3 - Lagune, sacche e velme.

## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile in oggetto è costituita da un appezzamento di terreno sommerso (specchio d'acqua costiero lagunare), in corpo unico della superficie complessiva catastale di Ha 25.40.32, ubicato in Comune di Porto Tolle, località Sacca di Scardovari, Isola della Donzella, compreso valle denominata "Canestro", già destinato all'acquacoltura, in particolare alla coltivazione di molluschi bivalvi (vongole).

L'area è dotata di impianti e attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività di allevamento, quali infrastrutture galleggianti con pontili, passerelle e punti di attracco.

Si evidenzia che, a causa del fenomeno della proliferazione nella zona del "granchio blu", la coltivazione delle vongole è sospesa da alcuni anni, per cui attualmente l'area è inutilizzata.

A tale immobile competono di diritti di comproprietà indivisa pari a 642,19/1000 sulle aree, della superficie catastale di Ha 3.31.52, che fungono da canale di passaggio.



Non sono state rilevate le caratteristiche morfologiche, quali la profondità media dei fondali e la relativa pendenza, nonché la natura del sedimento (fangoso o sabbioso).

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene determinata sulla scorta delle risultanze catastali, pertanto la superficie non è reale.

Destinazione	Parametro	Superficie (mq)	Quota proprietà	Superficie equivalente (mq.)
Terreno sommerso	Superficie catastale	254.032	1,00	254.032
Canale di passaggio	Superficie catastale	3.31.52	642,19/1000	21.290

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il valore delle aree per l'acquacoltura in Veneto, particolarmente rilevante nelle zone salmastre e di foce, è strettamente legato alla capacità produttiva, con riferimento alla Produzione Lorda Vendibile (PLV). Segnatamente, il valore delle aree di acquacoltura nella Sacca degli Scardovari, è trainato dalla produzione di vongole veraci, con l'Italia secondo produttore mondiale, concentrato nell'Alto Adriatico.

I criteri di stima utilizzabili in astratto per la valutazione di aree di acquacoltura sono il metodo reddituale - potenziale (Income Approach, il metodo comparativo (Market Comparison Approach) ed il metodo del costo - per gli impianti) (Cost Approach).

Ritenendo di poter escludere il metodo del costo, data la limitata incidenza del valore delle infrastrutture ed impianti, ed il metodo comparativo, attesa la pressoché assenza di domanda nella zona, si prende in esame il metodo reddituale – potenziale sintetico, basato in via percentuale sui valori storici risultanti dai pubblici registri immobiliari, tenendo conto della sospensione pluriennale dell'attività di acquacoltura, del rilevante rischio biologico connesso alla diffusione del granchio blu, della limitata liquidità del mercato di riferimento e dei costi per la preparazione/ripristini dei fondali.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubbl.Imm., Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

### 8.3 Valutazione:

Stima sintetica mediante metodo reddituale/potenziale basato sul valore storico medio risultante dagli atti di compravendita trascritti a Chioggia il 21/09/2017 nn.5321/3722, il 04/07/2018 nn.3544/2519 ed il 01/08/2022 nn.4856/3503:

- valore storico medio rilevato: circa 100.000,00 €/Ha

- abbattimenti per la situazione attuale:



- i) sospensione dell'attività (pluriennale)
  - Riduzione: -30% / -40%
- ii) rischio biologico strutturale (granchio blu)
  - Riduzione: -20% / - 30%
- iii) ripristini fondali sabbiosi
  - Riduzione prudenziale: -10% / -15%
- iv) mercato illiquido e trasferibilità complessa
  - Riduzione : -10% / -15%

Applicando riduzioni **non aritmetiche ma valutative**, complessivamente in ragione del 65% circa, il valore unitario attuale è prudenzialmente stimabile in circa 35.000,00 €/Ha.

La valutazione che segue, comprende ogni accessione e pertinenza, ivi compresi gli impianti e le strutture esistenti.

Quanto alla comproprietà sui canali di passaggio, atteso che trattasi di servizi funzionali all'attività che concorrono rendere possibile l'uso del fondo, viene attribuito il medesimo valore unitario, inteso come valore incrementativo non come valore separato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario medio</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno sommerso	Ha 25.40.32	€/Ha 35.000,00	€. 889.112,00
incidenza canale di passaggio	Ha 2.12.90	€/Ha 35.000,00	€. <u>74.515,00</u>
sommano			€. 963.627,00

**Riepilogo:**

Valore complessivo intero	€. 963.627,00
Valore complessivo diritto pignorato	<b>€. 963.627,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese di qualsiasi genere e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 144.544,05
Spese, costi e oneri presunti in via indicativa, per la regolarizzazione catastale, urbanistica e/o ripristini (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti)	€ 25.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 794.082,95
<b>arrotondato ad Euro settecentonovantacinquemila/00</b>	<b>€ 795.000,00</b>

**ALLEGATI:**

- A – copia titoli di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Terreni, estratti di mappa Catasto Terreni);



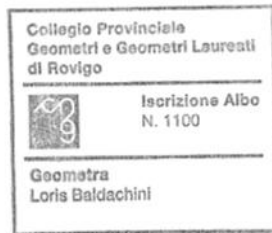
C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

D – copia titoli edilizi / autorizzazioni

E – certificato di destinazione urbanistica;

F - documentazione fotografica.

Rovigo, li 04.02.2026



L'esperto alla stima  
**Geom. Loris Baldachini**  
*(firmato digitalmente)*

**valutatore qualificato**  
Recognised European Valuer  
REV-IT/CNGeGL/2021/28  
**valutatore certificato UNI**  
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016  
N° Reg.: 0178VI

