

---

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

promossa da: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **239/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-09-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

**INTEGRAZIONE**  
**Lotto 001 - abitazione**

**Esperto alla stima:** Geom. Roberto Areggi  
**Codice fiscale:** RGGRRT65P01G836J  
**Studio in:** Via G. Marconi 1196/23 - 45030 Pontecchio  
Polesine  
**Telefono:** 3474311624  
**Fax:**  
**Email:** studioareggi@libero.it  
**Pec:** roberto.areggi@geopec.it



Io sottoscritto Geom. Roberto Areggi, nominato in qualità di Perito Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 293/2022, in riferimento alla presa visione dell'atto notarile di acquisizione del bene, problematiche riscontrate dal sopralluogo al luoghi dell'esecuzione, ad una lettura più attenta il sottoscritto ha verificato delle mancanze relativa ai vari atti di trasferimento

### P R E M E S S O   C H E

-in data 16/01/2009 il fabbricato oggetto di esecuzione veniva acquisito con rogito di divisionale immobiliare del notaio Castellani al rep. 68.768 con assegnazione esclusiva a [REDACTED] (fog. 21 mappale 51 sub 4 e 5);

- nello stesso rogito venivano acquisite delle aree urbane (senza intestazione catastale in quanto Ente Urbano) censite ai nn. 1121-1063, per accedere al bene da Via Papa Giovanni XXIII ed il mapp 1122 poi divenuto 1155;



- in data 07/05/2009 con rogito notaio Ponzi rep 187.099, i mappali 1121-1063 venivano venduti a [REDACTED];

- nel 2012 il [REDACTED] costituiva una servitù di passaggio di 4 metri relativa alla proprietà mapp. n. 1144 per accedere al fabbricato mapp. n. 1155 (ex mappale 51 sub 5) ora in proprietà di terzi ma non per la proprietà di [REDACTED];

- nel 2015 l'originario mappale 51 sub 4 in proprietà del [REDACTED] è stato frazionato in sub 7 e sub 8 (ora mapp. 51 sub 9 bene esecutato);

- il 26/04/2017 [REDACTED] vendeva a [REDACTED] il mapp. 51 sub 7 in fase di ristrutturazione;

- l'11/07/2017 la [REDACTED] vendeva con rogito notaio Merlo rep 1796 a terzi, dopo l'ultimazione, lo stesso bene ma con nuovo censimento al fg 21 mapp. 1164 sub 1 (ora accatastato come sub 2/3). All'interno di questo atto veniva **costituita una servitù per destinazione del padre di famiglia** (evidenziato in giallo negli allegati) sia per quanto riguarda il passaggio sui mappali 1121/1063 che l'utilizzo promiscuo del cortile mapp 51 per i sottoservizi in comune.

TALE SERVITU' NON RISULTA TRASCRITTA NEI MAPP. nn. 51, 1121 E 1063;



tutto ciò premesso, vista la difficoltà di rintracciare le servitù in quanto sono state costituite in atto notarile ma non trascritte separatamente con numerazione autonoma quindi non visibili dalle visure del mappali 1121 e 1063, si porta a conoscenza della **necessità di costituire una servitù di accesso carraio e pedonale.**

Tale servitù verrà costituita a favore del fabbricato oggetto di EI 239/2022 attualmente Fg 21 mapp. 51 sub 9 in quanto erroneamente dimenticata nel rogito del notaio Ponzi del 07/05/2009 rep 187.099.

Le modalità di costituzione sono simili a quelle riportate nel rogito del notaio Merlo del 11/07/2017 rep 1796 al fine di utilizzare lo stesso stradello di accesso (freccia gialla) per una maggiore comodità anche se il lotto non risulta comunque intercluso in quanto ampiamente prospiciente alla Via Papa Giovanni XXIII, come si evince dalla foto sopra allegata.

Lì, 02/04/2024

l'esperto



allegati:

- rogito notarile divisione Not Castellani 2009;
- nota trascrizione divisione;
- nota trascrizione vendita aree urbane 2009
- nota trascrizione servitù a favore mapp 1144 del 2012
- visura 1155 deriva ex 1122- ex 1063- ex 51 (proprietà originaria) di [REDACTED]
- rogito notarile acquisto not Merlo 2017 con evidenziata in giallo costituzione di servitù mapp 1164
- visura che 1164 deriva da 51 sub 7 proprietà [REDACTED]
- elenco trascrizioni/iscrizioni mapp 51 dove non compaiono servitù a favore
- elenco trascrizioni/iscrizioni mapp 1063 dove non compaiono servitù a contro mapp 51 o 1164\*
- elenco trascrizioni/iscrizioni mapp 1121 dove non compaiono servitù a contro mapp 51 o 1164\*

\* anche se costituite nell'atto del notaio Merlo del 11/07/2017 rep 1796