

TRIBUNALE DI PISTOIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. 35/2025 R.E.S e PROC. 68/2025 R.E.S. riunite

G.E. DOTT. GAROFALO SERGIO

CREDITORI PROCEDENTI:

DEBITORE:

Nota integrativa alla Perizia Immobiliare del 12/08/2025

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Garofalo Sergio,

a causa di un refuso nella stesura della Perizia Immobiliare del 12/08/2025, non è stata indicata la seguente formalità da cancellare con il decreto di trasferimento per il Bene n. 1, ovvero:

Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento immobili

Trascritto a Pescia il 13/05/2025

Reg. gen. 2656 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

A favore di

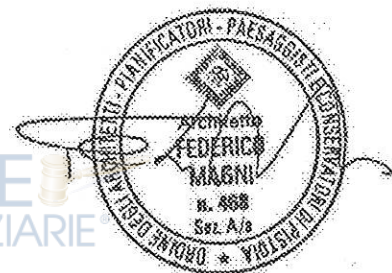
Contro

Formalità a carico della procedura.

Rimanendo a disposizione, porgo cordiali saluti.

Pistoia, 21/08/2025

Dott. Arch. Magni Federico



- Si allega alla presente la nota di trascrizione (già presente negli allegati alla Perizia Immobiliare del 12/08/2025).



Dott. Arch. Magni Federico

Via Cino da Pistoia n. 49 - 51039 Quarrata (PT), Cell. +393382796855,
e-mail: federicomagniarch@gmail.com; federico.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. 35/2025 R.E.S e PROC. 68/2025 R.E.S RIUNITE

G.E. DOTT. GAROFALO SERGIO

CREDITORI PROCEDENTI:

DEBITORE:

Nota integrativa del 23/10/2025

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Garofalo Sergio,

con la presente sono a correggere parte della mia dichiarazione in relazione alla trascrizione di servitù gravanti sui beni pignorati, di cui all'Udienza del 23/10/2025.

Da ulteriori approfondimenti ed indagini ipotecarie sugli identificativi catastali originari e dalla cui soppressione e fusione sono state generate le attuali particelle 693 e 694, è emerso quanto segue.

Sul bene n. 1 (identificato catastalmente all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel foglio 26, particella 694, subalterno 9) non risultano trascritte servitù. Inoltre dalla lettura dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tursi Nicola del 03/11/2010 repertorio n. 3048, con il quale l'esecutato

ha acquistato dalla la piena proprietà del bene n. 1 e la quota di comproprietà sulla corte comune identificata catastalmente dal subalterno 7 della particella 694, non emergono riferimenti ad eventuali servitù.

Sul bene n. 2 (identificato catastalmente all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel foglio 26, particella 693), da una ispezione ipotecaria ad immobile, non risultano trascritte servitù. Tuttavia dalla lettura dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tumbiolo Antonino del 13/02/1998 repertorio n. 15578, con il quale l'esecutato ha acquistato da

- quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante della la piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione ed in pessime condizioni (dalla cui demolizione/ricostruzione è stato originato il bene n. 1 ed il sottostante appartamento che non è oggetto di pignoramento) con annesso terreno e con diritto alla corte (particella 104), il fabbricato risultava identificato catastalmente all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel foglio 26, particella 57, subalterno 2, il terreno risultava identificato catastalmente all'NCT del Comune di Montecatini-Terme nel foglio 26, particelle 58, 260, 264 e 268 (la soppressione e la fusione delle suddette particelle NCEU+NCT ha originato la particella 694);

Dott. Arch. Magni Federico

Via Cino da Pistoia n. 49 - 51039 Quarrata (PT), Cell. +393382796855,

e-mail: federicomagniarch@gmail.com; federico.magni@archiworldpec.it

in proprio, la piena proprietà di piccolo vano ad uso magazzino con diritto alla corte a comune (particella 104), che risultava identificato catastalmente all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel foglio 26, particella 57, subalterno 1;

si evince che per patto espresso nell'atto, la particella 58, per tutta la sua lunghezza, viene gravata da servitù di passo, a piedi e con veicoli, nonché servitù di interrimento tubazioni varie, a favore del piccolo vano ad uso magazzino (subalterno 1 della particella 57).

La particella 693 deriva per Variazione catastale del 22/03/1999 in atti dal 22/03/1999 Sostituzione Riferimento di mappa (n. D00620.1/1999) dal subalterno 1 della particella 57.

Facendo quindi un'ispezione ipotecaria ad immobile sulla particella 58 risulta la Trascrizione del 03/03/1998, Registro Particolare 642, Registro Generale 873, Pubblico ufficiale Tumbiolo Antonino, Repertorio 15578 del 13/02/1998, Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passo pedonale e carraio, oltre a servitù di interrimento tubazioni varie), con fondo servente la particella 58 e fondo dominante il subalterno 1 della particella 57

Facendo una ulteriore ispezione ipotecaria ad immobile sull'area urbana (identificata catastalmente all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel foglio 26, particella 694, subalterno 6) è emersa la Trascrizione del 07/08/2002, Registro Particolare 2679, Registro Generale 4295, Pubblico ufficiale Carbone Roberto, Repertorio 37034/2405 del 01/08/2002, Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso -

" costituisce a carico della sua residua proprietà (particella 694 subalterni 6 e 7) ed in favore dell'immobile di altra proprietà (particella 694 subalterno 8) una servitù di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alla villetta nonché di parcheggio per una sola autovettura sull'area rappresentata dalla medesima particella 694 subalterni 6 e 7. L'area su cui sorge la villetta (foglio 26, particella 694, subalterno 8) rimane gravata a favore della residua proprietà

(foglio 26, particella 694, subalterni 4-5-6 e 7) di servitù "non aedificandi" per costruzioni computabili agli effetti della cubatura in conformità delle norme urbanistico-edilizie di attuazione del vigente P.R.G. La servitù come sopra costituita è intesa altresì come vincolo edilizio destinato al Comune di Montecatini-Terme ai sensi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per consentire la conseguente autorizzazione di incremento edificatorio sull'area di proprietà della

La suddetta trascrizione non interessa i beni nn. 1 e 2 pignorati, ma dimostra che la proprietà confinante (subalterno 8 della particella 694) ha anch'essa il diritto di passo sia sull'area urbana che sulla corte comune.

In conclusione:

1) L'accesso al bene n. 1 avviene attraverso l'area urbana (sub. 6 della particella 694) ed attraverso la corte comune (sub. 7 della particella 694), con la precisazione che i diritti sulla corte comune spettano all'esecutato in forza dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tursi Nicola del 03/11/2010 repertorio n. 3048 e che l'area urbana risulta intestata alla

Dott. Arch. Magni Federico

Via Cino da Pistoia n. 49 - 51039 Quarrata (PT), Cell. +393382796855,

e-mail: federicomagniararch@gmail.com; federico.magni@archiworldpec.it

già proprietaria del bene n. 1. Sull'area urbana non vi è trascritta nessuna servitù di passo a favore del bene n. 1.

2) L'accesso al bene n. 2 avviene sia attraverso la corte comune (particella 104), sia attraverso i subalterni 6 e 7 della particella 694 (derivati dalla soppressione della precedente particella 58). Per questi ultimi, l'accesso avviene in forza della servitù costituita con l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tumbiolo Antonino del 13/02/1998 repertorio n. 15578, trascritta a Pescia il 03/03/1998, al n. 642 di Registro Particolare ed al n. 873 di Registro Generale.

3) La suddetta servitù trascritta sul bene n. 2 rafforza ulteriormente la scelta del lotto unico (bene n. 1 + bene n. 2). Infatti, il bene n. 2 (magazzino/rimessa), oltre ad apportare una migliore valorizzazione al bene n. 1 (appartamento) privo di pertinenza, risulta importante per garantire l'accesso ad entrambi.

Rimanendo a disposizione, porgo cordiali saluti.

Pistoia, 23/10/2025

Dott. Arch. Magni Federico



Si allegano alla presente:

- Nota relativa alla Trascrizione del 03/03/1998, RP 642, RG 873;
- Nota relativa alla Trascrizione del 07/08/2002, RP 2679, RG 4295;
- Visura catastale della particella 58;
- Visura catastale della particella 693;
- Visura catastale della particella 694 subalterno 6;
- Estratto di mappa catastale allegato alla C.E. in Sanatoria n. C03/089 del 31/10/2006;
- Estratto di mappa catastale attuale.

