

**TRIBUNALE DI AREZZO**

Sezione Civile

**Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2021**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Creditore intervenuto nell'esecuzione: [REDACTED] -  
[REDACTED].

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Federico Pani**

**OGGETTO: RISPOSTA A CHIARIMENTI**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geometra Borghesi Gianni, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Noceta, 53, nominato come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] a seguito della richiesta di chiarimenti del 30/04/2025 da parte del G.I., procedo alla redazione delle seguenti note integrative e a chiarimento di quanto riportato nell'elaborato peritale.

- 1) In merito ai beni di cui all'atto originale Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007 al numero di Particolare 1053/2007, ma non inseriti né sul Decreto di Trasferimento del Tribunale di Arezzo relativo all'E.I. 216/2014 né sulla relativa trascrizione né nell'atto di pignoramento relativo all' E.I.



175/2021, pertanto ancora intestati [REDACTED] per la quota  
"indivisa, pari 6,918/1000 (sei virgola novecentodiciotto millesimi) sulle  
aree adibite a viabilità e parcheggi con destinazione privata ad uso  
pubblico, censite in Catasto Terreni del Comune di Arezzo, in ditta  
aggiornata, Sezione B foglio 17

- particella 722 di Ha 00 04 97, r.d.e. 2,05;
- particella 742 di Ha 00 02 40, r.d.e. 0,99;
- particella 751 di Ha 00 02 06, r.d.e. 0,85;
- particella 759 di Ha 00 10 84, r.d.e. 4,48;
- particella 765 di Ha 00 08 29, r.d.e. 3,43;

e in Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata, Sezione B  
foglio 17

- particella 835 località Indicatore piano T - area urbana di metri  
quadri 120;
- particella 590 subalterno 1, località Indicatore piano T - area urbana  
di metri quadri 18. ../.";

questi sono stati inseriti nell'elaborato peritale, solo per completezza, ma  
non da considerarsi trasferibili in quanto chiaramente non presenti nel  
decreto di Assegnazione e nelle relative trascrizioni.

Si precisa inoltre che le particelle sopra elencate **NON SONO STATE  
CONSIDERATE NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE.**



2) In merito ai B.C.N.C. di cui all'atto originale Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007 al numero di Particolare 1053/2007, non riportati compiutamente nel Decreto di Trasferimento Tribunale di Arezzo relativo all'E.I. 216/2014 (riportati solo con la dicitura *"./. e si intendono trasferiti anche i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio come per legge nonché tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze. ./."*; non mediante identificativo catastale) pertanto non formalmente trascritti e non inseriti nell'atto di pignoramento relativo all' E.I. 175/2021.

Tali beni **non aventi intestazione catastale** (essendo Beni Comuni Non Censibili), sono censiti *in Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione B foglio 17*

- *particella 760 subalterno 116 località Indicatore piano S1/T (corsia ai box, rampa e locale tecnico - comune ai subalterni del piano interrato);*
- *particella 760 subalterno 117, località Indicatore piano T (piazzale, porticati e spazi di manovra - comune a tutti i subalterni);*
- *particella 760 subalterno 118, località Indicatore piano S1/T/1/2 (vano scale, ascensore e locale tecnico - comune ai subalterni 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126).*

**I B.C.N.C. sopra elencati NON RISULTANO FORMALMENTE TRASCRITTI**

**[REDACTED]** in quanto nel decreto di trasferimento risulta solo il richiamo a detti B.C.N.C. attraverso la dicitura sopra



riportata.

Gli stessi B.C.N.C. risultano legati di fatto ai cespiti CESPITE 1: N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sez. B foglio 58 p.lla 329 sub. 123 - Appartamento, CESPITE 2: N.C.E.U./Catasto Fabbricati comune di Arezzo (AR), Sez. B foglio 17 p.lla 760 sub. 3 - Box auto oggetto della procedura 175/2021, poiché indispensabili per l'accesso, il godimento e l'utilizzo degli stessi e pertanto con obbligo di trasferimento. Si mette in evidenza inoltre che malgrado quanto sopra che tali B.C.N.C. non sono stati riportati nel pignoramento di cui alla procedura 175/2021. Si precisa in conclusione che visto il legame tra i B.C.N.C. ed i CESPITI 1 E 2 QUESTI SONO STATI CONSIDERATI NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE.

Tanto dovevo ad evasione della richiesta di chiarimenti inoltratami.

Castiglion Fiorentino lì 05/05/2025

L'esperto

Geometra Borghesi Gianni

