



TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 2/2022

RELAZIONE TECNICA - CHIARIMENTI

Lo scrivente **Abalsamo ing. Pasquale** nominato Consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n° 2/2022 vertente contro [REDACTED],

dopo aver effettuate le verifiche ed approfondimenti del caso, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in risposta alla richiesta di chiarimenti di cui all'udienza del 10/10/2023: *“chiarisca il CTU se per accedere al locale pignorato è necessario l'utilizzo delle particelle in comproprietà o se invece è ben possibile creare un accesso indipendente”*.

PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come riportati in atti del procedimento e descritta nella relazione di stima del 06/03/2023 è identificabile in un locale commerciale in corso di costruzione, ubicato alla Via La Martella del Comune di Matera, così censito in catasto fabbricati:

- Unità in corso di costruzione (F/3) al foglio n° 67, particella n° 3879, sub. 11.

RISPOSTA AI CHIARIMENTI

Nella relazione tecnica di stima del 06/03/2023, lo scrivente riporta che l'unità oggetto di esecuzione, porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, è ubicata al piano S2 accessibile da **rampe di accesso, corsie di manovra, scale e ascensori.**

Dalle risultanze catastali è emerso che tali accessi risultano riportati in catasto



fabbricati come subalterni 2, 5 e 16 e censiti quali BENI COMUNI a tutti i subalterni del piano S2 ed in parte S3. Trattasi in realtà di beni che rappresentano quelle parti dell'unità immobiliare:

- che non hanno capacità reddituale autonoma;
- che sono comuni a tutte o ad alcune delle unità immobiliari vuoi per destinazione o perché sono caratterizzate da un utilizzo condiviso.

Nel caso in esame, i sub. 2, 5 e 16 sono caratterizzati da un utilizzo condiviso da parte delle unità poste al piano S2 nonché S3, in quanto indispensabili per l'accesso carrabile o pedonale ai singoli piani. In ragione della loro funzionalità sono pertanto dei beni privi di "titolarità" ma condivisi nell'utilizzo. Non per ultimo si riporta che tutte le unità ubicate al piano S2 sono in proprietà alla società [REDACTED], e pertanto al momento non esiste un regolamento condominiale o millesimi di proprietà che ne disciplinano la ripartizione di eventuali spese di gestione.

In sintesi, per tutto quanto sopra, vista la dislocazione delle unità catastali costituenti il complesso edilizio, lo scrivente assevera che per l'accesso all'unità oggetto di esecuzione (sub. 11) è necessario se non indispensabile l'utilizzo delle particelle in comproprietà (sub. 2, 5 e 16), risultando impossibile individuare accessi esclusivi, pena l'inaccessibilità, pedonale o carrabile, alle restanti unità immobiliari non oggetto di esecuzione.

Ritenendo di aver fornito i chiarimenti richiesti, si rassegna la presente nota tecnica.

Matera, 20 ottobre 2023

Il C.T.U.

(Ing. Pasquale Abalsamo)