

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 16/2013 R.G.E.

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2013 del R.G.E. promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA n. 16/2013 R.G.E.

TRIBUNALE DI NUORO



TRIBUNALE DI NUORO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 16/2013 R.G.E.

SOMMARIO

---

---

Premessa.....	5
Descrizione dello stato dei luoghi.....	5
Risposta al quesito.....	7
Riserve e particolarita' da segnalare.....	10



PROCEDURA ESECUTIVA n. 16/2013 R.G.E.

TRIBUNALE DI NUORO

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~



PREMESSA

L'anno 2025, addì 28 del mese di ottobre, l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dr. Riccardo De Vito, nominava il sottoscritto Arch. Marco PORCU, con studio in Via Monsignor Giuseppe Cogoni, 65 - 08100 - Nuoro (NU), email arch.marcoportu@yahoo.it, PEC marco.porcu@archiworldpec.it, Tel. 393 044 2541, e regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province Nuoro e Ogliastra al n. 287, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto.

Nella stessa udienza, il sottoscritto CTU, informato ed edotto della materia di cui trattasi la consulenza, accettava l'incarico ed esplicitato il giuramento di rito gli veniva sottoposto il seguente quesito così riassumibile:

*"Valuti, all'esito di veloce sopralluogo, la necessità di una servitù carrabile al solo fine di allegarla all'avviso di vendita".*

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 3 novembre c.a. presso lo studio dello scrivente e, successivamente, con prosecuzione e ritrovo direttamente sui luoghi di causa a partire dalle 15,30 e successive in data del 12 novembre c.a. per effettuare delle formali operazioni di rilievo sia fotografiche che strumentale.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'ordinato sopralluogo, così come precedentemente indicato, è stato effettuato in data del 12 novembre c.a. presso uno stabile sito a Nuoro in Zona Industriale Regionale (Z.I.R.) di Pratosardo in via Mariša Bellisario 92

Trattasi, nel suo complesso, di un capannone a destinazione industriale/artigianale edificato sul lotto n. 134, facente parte dell'area di lottizzazione industriale di Pratosardo del Comune di Nuoro, interamente recintato con un muro sia in muratura di blocchi di cls che in muri di cemento armato di altezza variabile e sovrastato da una rete a maglie metalliche.

Il capannone, al quale si ha accesso per mezzo di due ingressi posti in prossimità dei confini dello stesso lotto e direttamente prospicienti la via pubblica, si articola su tre livelli in quanto costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo, oltre ad un'area cortilizia destinata sia ad uso parcheggio che a spazio di manovra degli stessi mezzi.

Per una corretta identificazione di quello che si andrà a trattare e in risposta al quesito, si riporta qui di seguito l'elenco dei subalterni e i relativi piani che compongono nel suo insieme il comendio immobiliare:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Per l'ultimo subalterno riportato, l'indicazione piano terra sta ad indicare la posizione dell'area di pertinenza, così come si evince all'interno dell'elaborato planimetrico allegato.

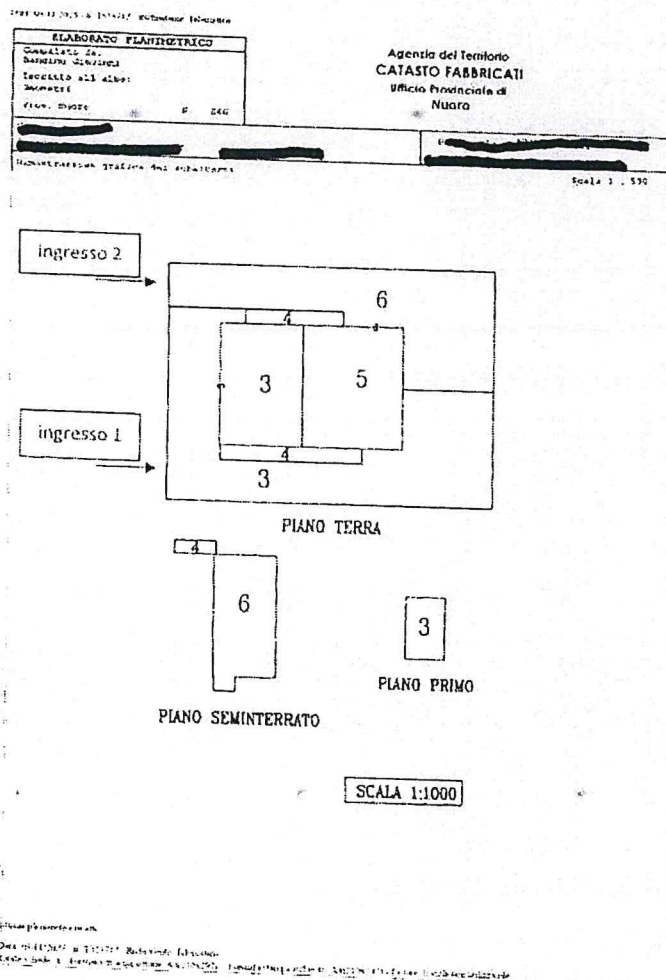
Nello specifico abbiamo:

- [redacted]
- ✓ piano terra: area esposizione auto, uffici, servizi, saletta quadri elettrici e scala di accesso al piano primo;
- ✓ piano primo: appartamento di circa 200,00 mq a cui si accede con due rampe di scale dalla zona piano terra uffici.
- [redacted]
- ✓ piano seminterrato: due locali tecnici (pompe antincendio e centrale termica) di servizio a tutti i subalterni (BCNC);

- ✓ piano terra: due rampe di accesso al piano terra, poste sul lato sinistro e destro ai due lati dei subalterni 3 e 5 così come nell'ordine indicato (*servitù di passaggio*).
- per il subalterno 5:
  - ✓ piano terra: locale comunicante con il subalterno 3 e diviso in due locali destinati a officina e controllo vetture, senza spazi all'esterno.
- per il subalterno 6:
  - ✓ piano seminterrato: locale destinato a stock veicoli, ripostiglio, ufficio e wc, oltre a deposito oli non direttamente comunicante.

In merito al piazzale e ai due ingressi rivolti alla via pubblica, questi sono così ripartiti:

- ingresso 1, destinato al subalterno 3 e area cortilizia di pertinenza;
- ingresso 2, destinato al subalterno 6 e area cortilizia di pertinenza.



A oggi, il piazzale e/o area cortilizia, pur essendo completamente asfaltato, risulta in uno stato di completo abbandono, così come lo stesso capannone. Inoltre, come verificato da rilievo effettuato direttamente in loco,

presenta un'importante variazione di dislivello tra la quota posta e rilevata a monte (ingresso) e quella a valle (area in parte di pertinenza del subalterno 3 e del subalterno 6), differenza che varia in un intervallo (range) che va da circa m 4,50 a m 6,10, dovuta anche alla presenza di un piano seminterrato.

**RISPOSTA AL QUESITO**

L'odierno quesito è rivolto all'istanza [redacted] al fine di ottenere un agevole accesso ad una parte del capannone di proprietà che presenta dei varchi posti direttamente sull'area cortilizia e di pertinenza del subalterno 3 attualmente oggetto di vendita e, precisamente, quelli che andremo a denominare varco 3 (V3) e 4 (V4).

Per semplificare la successiva trattazione, si allegano le planimetrie (figura 1 e 2) e report fotografico relative al subalterno 6 con specifica indicazione dei cosiddetti varchi.

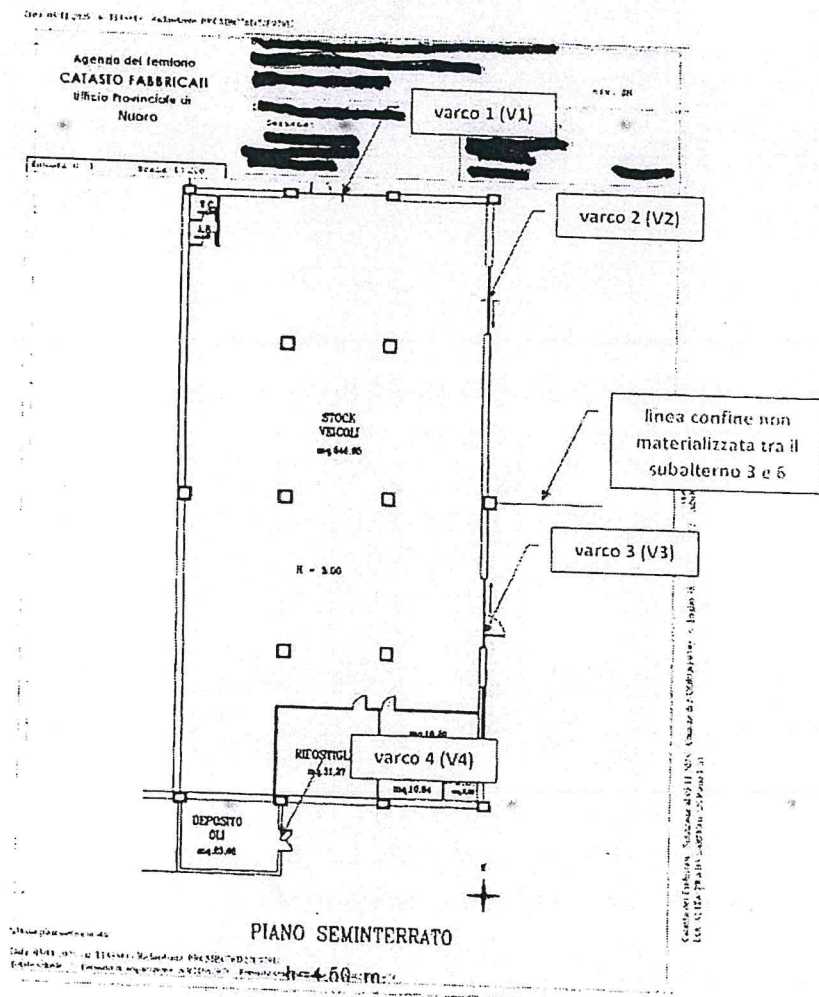
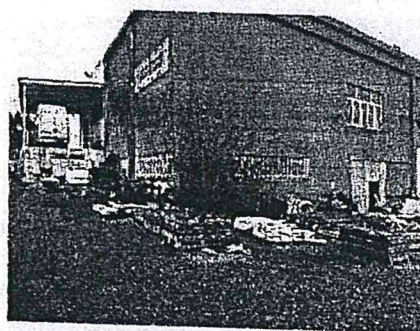


Figura 1, planimetria pianta piano seminterrato subalterno 6 con indicazione dei varchi di accesso





→ Foto 3 e 4, varco 3 (VR3) e varco 4 (VR4)

Come si evince facilmente dalle planimetrie sopra allegate, alla parte di capannone ~~di pertinenza del subalterno 6~~, si accede attraverso l'utilizzo di numero 4 (quattro) varchi, due dei quali prospicienti la parte di piazzale appartenente al più volte citato subalterno 3 oggetto di vendita.

Nello specifico:

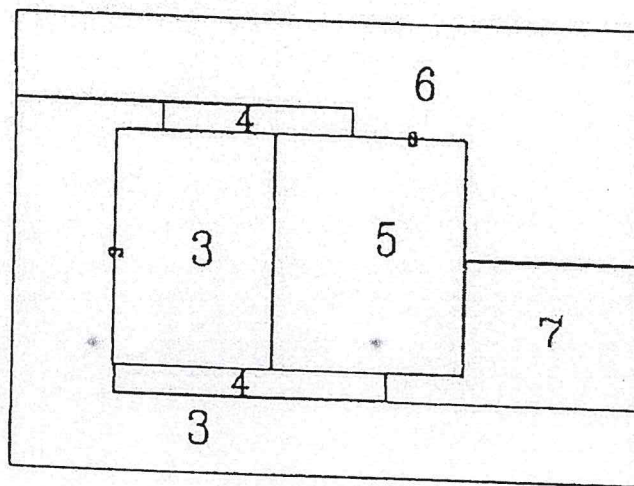
- varco 1 (VR1), posto sul lato del capannone esposto a Est: è presente un portale scorrevole di circa m 4,50 posto di fronte a una zona che si presenta su due piani leggermente inclinati, presumibilmente generati dall'incontro con la pendenza relativa alla prima discesa (quella che parte dall'ingresso 2) e quella che discende fino allo spiazzo di manovra;
- varco 2 (VR2), posto sul lato del capannone esposto a Sud/Est: è presente un portale che si sporge su un piano rialzato rispetto al piazzale di manovra di circa  $\pm 1,50$  m; si presenta di forma regolare e rettangolare, per una misura pari a m 3,00 per il lato corto e di m 10,00 per il lato lungo;
- varco 3 (VR3), posto sul lato del capannone esposto a Sud (in posizione decentrata): è presente un portale che si affaccia sull'area di pertinenza del subalterno 3, in una zona con scarsa pendenza;
- varco 4 (VR4), posto sul lato del capannone esposto a Sud/Ovest e non direttamente comunicante con la restante parte del subalterno 6: è presente una doppia porta in metallo che dà sull'area di pertinenza del subalterno 3, in una zona con scarsa pendenza.

A margine di quanto sopra esposto, risulta evidente che l'accesso al subalterno 6 presenti una sorta di interclusione, visto e anche considerato che due di questi, il V3 e il V4, risultano direttamente rivolti e prospicienti all'area di piazzale di pertinenza al subalterno 3.

A seguito di questa attenta valutazione, lo scrivente CTU ha ragione di credere e valuta che sia necessaria la realizzazione di una servitù carrabile a servizio del subalterno 6 per i varchi citati.

La supposta indicazione si fonda sui principi del diritto reale, diritto che permette di transitare su una proprietà altrui (piazzale) con veicoli, non solo a piedi come nella servitù di passaggio tradizionale, per rendere più agevole l'accesso alla propria proprietà (capannone).

Altresi, si propone l'eventuale costituzione di un subalterno *ex novo*, così come ipotizzato e individuato nello stralcio dell'elaborato planimetrico (figura 3) di seguito riportato e, quindi, del frazionamento di parte dell'area di pertinenza del subalterno 3 per una superficie pari a circa 650,00 mq.



### PIANO TERRA

→ Figura 3, ipotesi nuovo elaborato planimetrico con la costituzione del subalterno 7 quale servitù carrabile

La soluzione alternativa indicata e proposta, però, deve avere il requisito di non arrecare danno e non comportare disagio eccessivo al proprietario diciamo del cosiddetto *fondo servente* (nel caso specifico oggetto di vendita).

### RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Lo scrivente, a seguito delle sue risultanze, si riserva di segnalare che la situazione odierna riscontrata è dovuta ad una leggerezza da parte del tecnico nella redazione dell'elaborato planimetrico rilevato agli atti.

Difatti, nel momento della sua elaborazione, andava constatato e considerato che due accessi al subalterno 6 si affacciassero e ricadessero all'interno dell'area di pertinenza del subalterno 3, ai fini dell'evoluzione dello stato delle cose.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, lì 04/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Porcu Marco



PORCU MARCO  
GIURISTA ARCHITETTO  
IN CARICA  
N. 10001 - C. 10001 - C. 10001