

# TRIBUNALE DI ORISTANO

## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

REGISTRO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 20/2021

GIUDICE DOTT. SSA PAOLA BUSSU

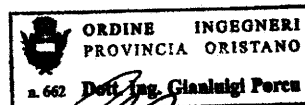
**CREDITORE**

**DEBITORE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il CTU  
*Ing. Gianluigi Porcu*



Firmato digitalmente da:  
porcu gianluigi

Firmato il 31/05/2022 10:04

Seriale Certificato: 3981

Valido dal 29/10/2020 al 29/10/2023

InfoCamere Qualified Electronic  
Signature CA

---

*Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere*

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano*  
*mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu*  
*mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*



## **DESCRIZIONE DEL BENE**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*

## **RISPOSTA DEL C.T.U.**

**Bene Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Cabras, al Foglio 44, Mappale 61, Subalterno 3 (ex sub. 1) , alla via Leonardo Alagon, 33, piano T, Cat. A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita di euro 537,12.**

Sulla base dei sopralluoghi effettuati il giorno 22 aprile 2022, è possibile descrivere dettagliatamente l'immobile oggetto di pignoramento.

### **Caratteristiche dell'immobile**

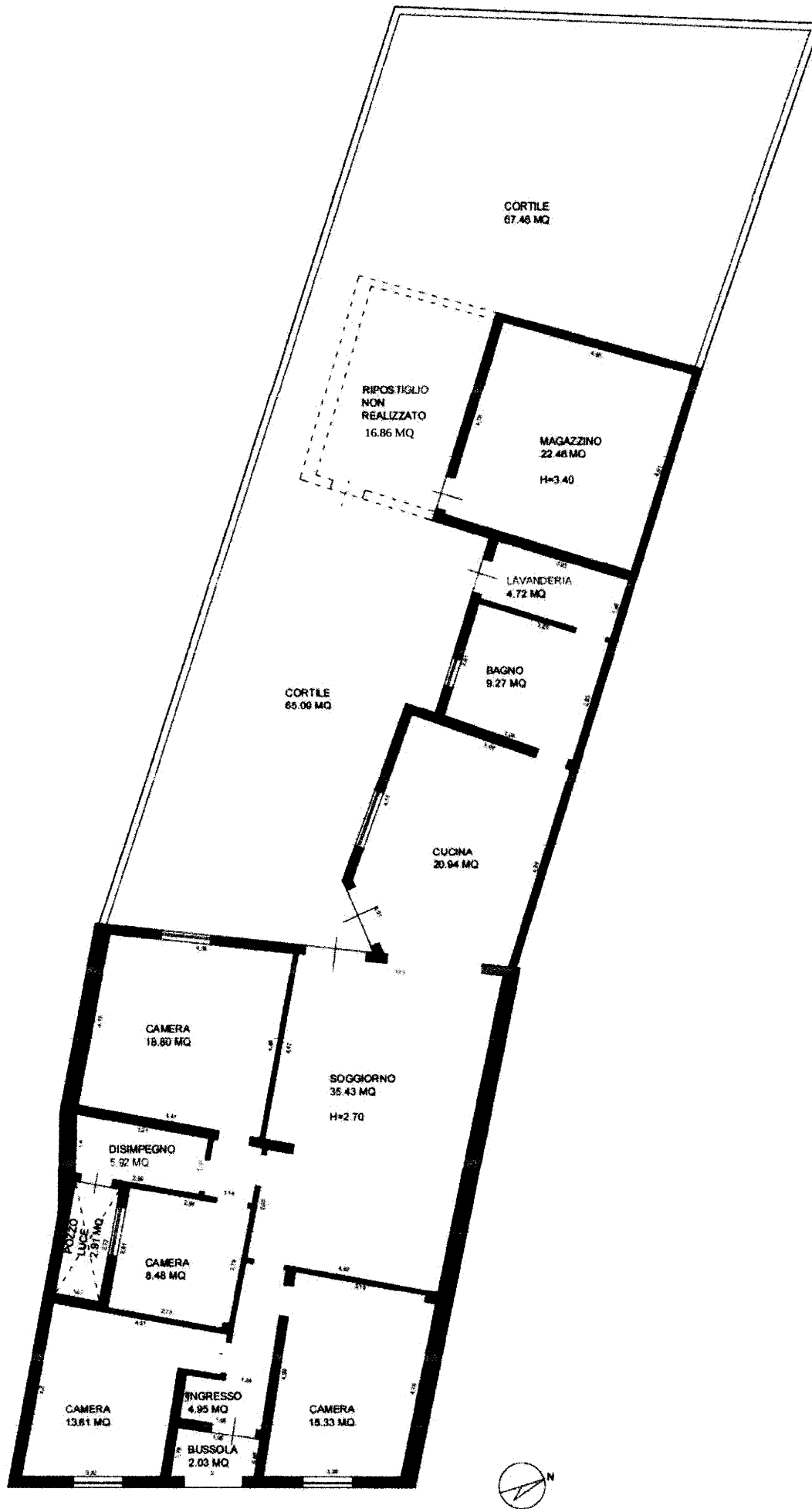
L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione sulla via Leonardo Alagon 33, prima struttura eretta presumibilmente negli anni '50 su un lotto di 350 mq, successivamente con Concessione Edilizia n. 26/2004 ha ottenuto l'autorizzazione ai lavori di ristrutturazione e redistribuzione degli spazi interni. L'immobile pignorato, è distribuito su un unico piano terra ed è esposto nelle due facciate principali verso sud-est / nord-ovest (Allegato 13\_Pianta stato di fatto).

---

**Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere**

*studio:* via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano  
*mail:* gianluigi.prc@gmail.com | *PEC:* gianluigi.prcu2@ingpec.eu  
*mob:* +39.3486278151 | *IVA:* 01167570959 | *CF:* PRCGLG84A18G113V





VIA LEONARDO ALAGON



Nella planimetria riportata precedentemente è rappresentata la situazione allo stato di fatto scaturito da sopralluogo.

Appena varcato l'accesso dell'immobile, avvenuto da una bussola di ingresso con accesso diretto da via Alagon, ci si trova subito in un ingresso di 4.95 mq circa, chiuso da infisso in PVC. Sulla sinistra rispetto al corridoio di ingresso troviamo subito una camera da letto di 13.61 mq. Rispetto alla situazione assentita nel progetto in allegato alla Concessione Edilizia 26/2004 il posto auto con accesso diretto da via Alagon è stato sostituito con una camera da letto di 15.33 mq. Dalle risultanze dell'accesso agli atti non risultano autorizzazioni edilizia per il cambio di destinazione d'uso. Superato il corridoio di ingresso si arriva alla zona giorno caratterizzata da una sala soggiorno di mq 35,43 e la zona cucina di mq 20,94. Dalla zona soggiorno sulla destra si accede a due camere, rispettivamente di 18.80 mq e di 8.48 mq. Uno stanzino adibito a disimpegno di 5.92 mq il quale nella situazione assentita in Concessione Edilizia 26/2004 è indicato un WC. Da tale locale si accede ad un pozzo luce di 2.91 mq. Oltre la cucina è presente un bagno e una lavanderia, rispettivamente di 9.27 e 4.72 mq. Esternamente, nella parte posteriore al lotto è presente un cortile con aria scoperta di totale 135.55 mq, un magazzino di 22.46 mq e un ripostiglio non ultimato di 16.86 mq in cui sono presenti solamente i muri perimetrali in blocchi di cls senza alcuna copertura.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,70 metri e presenta una copertura orizzontale a lastrico solare. Non è stata costruita la copertura a due falde come indicato nelle planimetrie di progetto allegata alla C.E. 26/2004.

La pavimentazione interna, di colore chiaro, è in piastrelle di gres 20x40 cm e zocchetto battiscopa in gres in tinta con il pavimento. Il rivestimento del bagno è costituito da mattonelle in gres 20x40 fino ad una altezza di circa 2,00 metri.

Gli infissi esterni sono costituiti da un singolo serramento in PVC senza alcun sistema di oscuramento. Le finiture dei davanzali sono in basalto. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura scura e maniglie di tipo ordinario.

I sanitari presenti nel bagno, quali water, bidet, lavabo e doccia, sono in vetro china bianca con

---

**Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere**

*studio:* via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

*mail:* gianluigi.prc@gmail.com | *PEC:* gianluigi.porcu2@ingpec.eu

*mob:* +39.3486278151 | *IVA:* 01167570959 | *CF:* PRCGLG84A18G113V



rubinetteria ordinaria.

Gli impianti elettrici sono sotto traccia con frutti di tipo ordinario. Le lampade di illuminazione a parete anch'esse di tipo ordinario.

Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato, se non una stufa a pellet posizionata nella zona soggiorno.

Dalle risultanze del sopralluogo e dai progetti agli atti, si evince che la struttura è realizzata in blocchi di cemento e graniglia e fondazioni continue. Non vi sono lesioni sulla muratura in elevazione.

Il solaio di copertura è in latero-cemento con travetti e pignate e la copertura soprastante l'intero immobile è a tetto piano con guaina impermeabile bituminosa.

Nel prospetto esterno sono presenti i canali di gronda e i pluviali in PVC per lo smaltimento delle acque piovane.

La finitura esterna del fabbricato è in intonaco civile e tinteggiatura, mentre la facciata esterna della camera, ex posto auto è intonacata ma non tinteggiata. La finitura esterna del prospetto interno è costituito da pannelli in polistirene estruso non protetti da alcun tipo di intonaco o finitura. Il magazzino posteriore è realizzato in blocchi di cls non intonacati mentre la copertura è realizzata con ondulate metallica.

**Le condizioni interne di manutenzione dell'alloggio, come dimostrato dalle fotografie allagate alla presente (Allegato 14), è di tipo ordinario, con un medio stato di conservazione e manutenzione.** Non sono presenti particolari problemi di umidità interna nelle pareti verticali e orizzontali se non negli angoli più freddi e umidi.

I dati planovolumetrici possono essere così riassunti:

• Superficie Lotto	=	mq	350,00
• Superficie Coperta Lorda:	=	mq	189,96
• Superficie Coperta Calpestabile:	=	mq	161,94
• Volume lordo abitazione:	=	mc	452,95

---

**Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere**

studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano

mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu

mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V



*Esecuzione Immobiliare n. 20/2021 R. Es.*

Oristano, 31.05.2022

Il CTU  
*Ing Gianluigi Porcu*

---

***Studio tecnico di ingegneria e architettura: Gianluigi Porcu, Ingegnere***

*studio: via Murrocu, n. 2 – Palmas Arborea | p.zza Eleonora, n. 34 – Oristano*

*mail: gianluigi.prc@gmail.com | PEC: gianluigi.porcu2@ingpec.eu*

*mob: +39.3486278151 | IVA: 01167570959 | CF: PRCGLG84A18G113V*

