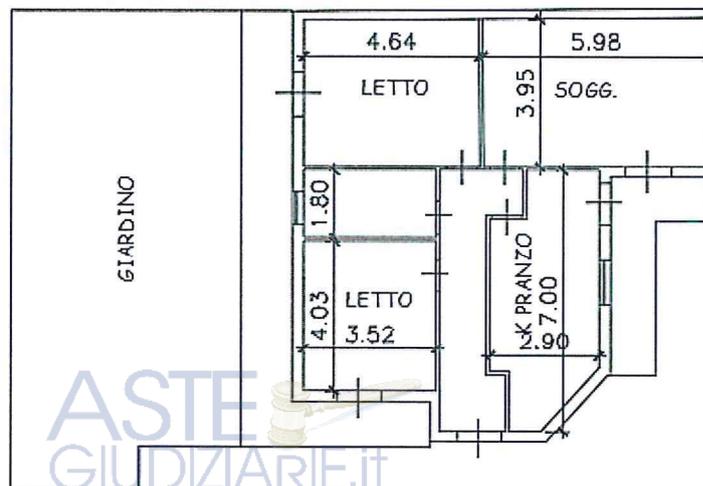


L'edificio è stato realizzato con strutture intelaiate in c.a. e copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate. La facciata, eseguita con rasanti di colore grigio, non presenta particolari segni di degrado se non quelle date della vetustà dell'edificio. Per l'edificio non è stato costituito un Condominio.

Appartamento fg 26 part. 344 sub 1 – Via S. Quasimodo 16 - P.T.

L'appartamento, occupa la porzione Ovest del piano terra rialzato dell'edificio, e prospetta su

Via S. Quasimodo e su Via San Giuseppe. L'accesso avviene da un portoncino sul lato Nord dell'appartamento, posto lungo il vialetto condominiale che si diparte dal cancello di Via S. Quasimodo 16. Internamente



comprende due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e corridoio di disimpegno. L'appartamento gode di balconi ai lati Est ed Ovest oltre un giardinetto sul lato Ovest confinante con Via San Giuseppe. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta è di mq 89,59** ed una **superficie commerciale di mq 118,40**. Le finiture interne sono di discreta fattura: pareti intonacate al civile e colorate; pavimenti in ceramica; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia.



L'appartamento fg 26 part. 344 sub 1 confina: Confini: Nord- altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e bncc sub 7; Sud- corpo scala sub 6 su via Quasimodo; Ovest- giardino su Via S. Giuseppe

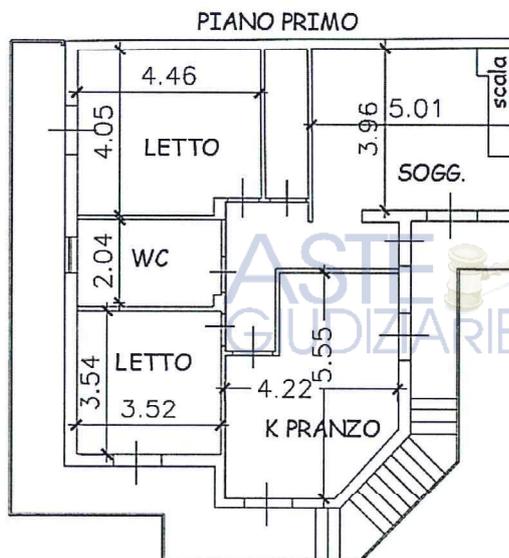
SCHEMA TECNICA DELLE SUPERFICI				
Comune	Mascali	indirizzo	Via S. Quasimodo 16	
Dati Catastali	Fg 26, part 344, sub 1, cat A/2			
Superficie interna netta (SIN)		Superficie Esterna Lorda (SEL)		
soggiorno	mq	23,50	prop 1/1 Spina Rosaria Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine	
letto 1	mq	18,22		
letto 2	mq	14,18		
wc	mq	6,32		
cucina	mq	16,85		
disimp	mq	10,52		
TOTALE SIN	mq	89,59		
			SEL = mq	104,00
			h int = m	2,70
			coeff	
			Balconi	0,25 28,41
			giardino	0,1 73,00
			Superficie com. mq	118,40

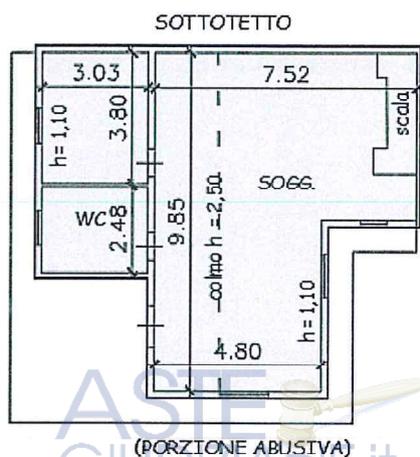


Appartamento fg 26 part. 344 sub 3 – Via S. Quasimodo 16 - P.1.

L'appartamento , occupa la porzione Ovest del piano primo dell'edificio, e prospetta su Via S.

Quasimodo e su Via San Giuseppe. L'accesso avviene da un portoncino sul lato Est dell'appartamento, raggiungibile dal corpo scale ed il vialetto condominiale che si dipartono dal cancello di Via S. Quasimodo 16. Internamente comprende due camere letto, soggiorno, cucina, bagno e corridoio di disimpegno. L'appartamento gode di balconi ai





lati Est, Sud ed Ovest. Una scala in legno, posta in corrispondenza del soggiorno, consente l'accesso ad un locale sottotetto dove sono stati ricavati ambienti ad uso residenziale: un soggiorno, una camera, un bagno ed un terrazzino a livello. Le altezze interne del sottotetto sono variabili, in funzione della pendenza del tetto da m 1,10 a m 2,80. Tutti gli ambienti dell'appartamento al piano

primo hanno altezza interna di m 2,70 la superficie netta dell'appartamento è di mq 89,20 la superficie commerciale, considerando il sottotetto, è di mq 135,40. Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in ceramica; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia.

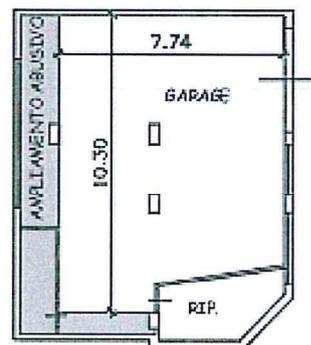
L'appartamento fg 26 part. 344 sub 3 confina: Nord - altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e corpo scala; Sud- corpo scala su via Quasimodo; Ovest - balcone su area libera corte sub 1

SCHEMA TECNICO DELLE SUPERFICI			
Comune	Mascali	indirizzo	Via S. Quasimodo 16
Dati Catastali	Fg 26, part 344, sub 3, cat A/2		
Superficie interna netta (SIN)		Superficie Esterna Lorda (SEL)	
soggiorno	mq	21,00	prop 1/1 Spina Rosaria Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine
letto 1	mq	17,50	
letto 2	mq	13,00	
wc	mq	7,70	
cucina	mq	21,00	
disimp	mq	9,00	
TOTALE SIN	mq	89,20	
		SEL = mq	104,00
		h int = m	2,70
		coeff	
		Balconi	0,25 28,41
		sottotett	0,3 81,00
		Superficie com. mq	135,40



Garage fg 26 part. 344 sub 4– Via S. Quasimodo 16 - P.1.

Il garage posto al piano interrato dello stabile, ha accesso dalla scivola che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via S. Quasimodo al n° 18. Internamente comprende un locale destinato ai veicoli, un ripostiglio ed un piccolo bagno ricavato nello spazio tra il muro di contenimento e l’intercapedine. L’altezza interna di m 3,29, la superficie netta è di mq 80,00 e la superficie commerciale di mq 87,00 .



Il garage internamente si presenta allo stato grezzo privo di finiture e pavimentazioni.

Confini : Nord- terrapieno; Est - spazio di manovra sub 7; Sud- Terrapieno; Ovest- terrapieno.

SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI

Comune	Mascali	indirizzo		Via S. Quasimodo 18	
Dati Catastali	Fg 26, part 344, sub 4, cat C/6				
Superficie interna netta (SIN)			Superficie Esterna Lorda (SEL)		
locale	mq	72,00	prop 1/1 Spina Rosaria	Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine	
rip	mq	8,00		SEL = mq	87,00
ampl. Abusivo mq 17,00				h int = m	3,29
				coeff	0,5
				Superficie com. mq	87,00
TOTALE SIN	mq	80,00			



Immobili costituenti il complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili pignorati, costituiscono nel loro insieme, un complesso residenziale ricadente in area periferica del Comune di Mascali in C.da Magisi, distante circa 600 metri in linea d'aria dal mare.

Il complesso di cui trattasi è costituito da elementi modulari, residenziali e non residenziali, disposti in serie, locali sottotetto ed aree di pertinenza esterne, tutti ricadenti all'interno della particella catastale 246 del fg 27 del Comune di Mascali. Ciascun modulo, comprende un piano seminterrato destinato a garage e un piano terra destinato ad abitazione. In corrispondenza dei moduli centrali sono stati realizzati due locali di sgombero sottostanti la copertura. Il complesso edilizio, venne costruito in più fasi dal 2004 al 2007 con abitabilità rilasciata il 12/05/2011.



E' bene evidenziare, che la realizzazione degli immobili, venne vincolata urbanisticamente mediante atto del 24/09/2007 (all 5.4-5.5) con il quale, tra gli altri obblighi, si assumeva il seguente: **"vincolare a favore del comune di Mascali, agli effetti della densità edilizia e come area di pertinenza asservita all'immobile stesso, l'area di mq. 5.000,00 delimitata nella detta planimetria (le attuali part. 245, 246 e 12 del fg 27), fermo l'asservimento anche ai fini dello sfruttamento della volumetria di cui all'atto di vincolo ricevuto dal notaio Marco Cannizzo di Catania il 25/02/2004, trascritto il 26/02/2004 ai nn. 9186/6337"**.

In base a tale presupposto, lo scrivente ritiene (a meno che il Giudice non disponga diversamente) che le part.lla 245 e 12 del fg 27 (anch'esse pignorate) debbano intendersi come aree pertinenziali asservite alle costruzioni realizzate all'interno della part.la 246, e quindi non possono essere disgiunti da essi e venduti autonomamente, tanto più che su dette aree, come indicato al punto "i" e "j" ricade un impianto fotovoltaico al servizio del fabbricato. L'accesso alle unità residenziali, avviene da due cancelli posti ai numeri civici 27 e 25 di via Pietralonga. Dal primo (n° 27), si accede alla corsia condominiale posta a livello del piano seminterrato ove sono ubicati i garage; dal secondo (n° 25), si accede a livello del piano terra ove sono ubicati gli appartamenti. Dal piano seminterrato è possibile arrivare ai ballatoi del piano terra mediante una serie di scale a chiocciola in ferro disposti in corrispondenza di ciascuna coppia di moduli.

Il modulo residenziale comprende soggiorno, camera da letto, ripostiglio e bagno per le dimensioni lorde di m 8.75 x 5,80;

Il modulo garage comprende vano auto e lavanderia per le dimensioni lorde di m 5,10 x 5,80.

L'edificio è stato realizzato con strutture intelaiate in c.a. e copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate, queste ultime realizzate con strutture in acciaio e rivestimento con pannelli coibentati. La facciata, eseguita con rasanti di colore rosso scuro, non presenta particolari



segni di degrado se non quelle date della vetustà dell'edificio. Per l'edificio non è stato costituito un Condominio.

Appartamento fg 27 part. 246 sub 1 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da due moduli residenziali comunicanti e comprende soggiorno, cucina, due camere da letto, due ripostigli, e due bagni. L'unità abitativa gode inoltre di un ampio spazio esterno ove risulta realizzata una piscina con adiacente locale tecnico interrato. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna.

Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri con persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta di mq 84,36** ed una **superficie commerciale di mq 154,70**.

Confini: Nord- app sub 2 ; Est- corte di pertinenza su part. 245; Sud- corte di pertinenza e piscina; Ovest- area su spazi di manovra.

SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI						
Comune	Mascali	indirizzo		Via Pietralonga 27		
Dati Catastali	Fg 27, part 246, sub 1, cat A/2					
Superficie interna netta (SIN)			Superficie Esterna Lorda (SEL)			
soggiorno	mq	19,50	prop 1/1 EPAMINONDA GIOVANNI	Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine		
letto 1	mq	10,93				
letto 2	mq	10,93				
cucina	mq	19,50				
wc 1	mq	4,75				
wc 2	mq	4,75				
rip 1	mq	7,00				
rip 2	mq	7,00				
TOTALE SIN	mq	84,36				
						SEL = mq 102,00
				h int = m 2,70		
				coeff 0,10		
				giardino 100		
				quota ecc 0,01 670,00		
				piscina 0,2 180,00		
				Superficie com. mq 154,70		



Appartamento fg 27 part. 246 sub 2 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da un modulo residenziale e comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconi ed un giardino esterno di circa mq 28,00 (non delimitato). L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna. Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri con persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta di mq 42,78** ed una **superficie commerciale di mq 54,76**.

Confini: Nord- app. sub 3; Est- corte di pertinenza e vialetto; Sud- app sub 1; Ovest- area su spazio comune sub 17.

Appartamento fg 27 part. 246 sub 3 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da un modulo residenziale e comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconi ed un giardino esterno di circa 28 mq (non delimitato). L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna. Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri e persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta di mq 42,78** ed una **superficie commerciale di mq 54,76**.

Confini: Nord- app. sub 4; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 2; Ovest- area su spazio comune sub 17...



Appartamento fg 27 part. 246 sub 4 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L’immobile è costituito da un modulo residenziale e comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L’unità abitativa gode inoltre di balconi ed un giardino esterno di circa 28 mq (non delimitato). L’accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna.

Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri e persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta è di mq 42,78** ed una **superficie commerciale di mq 54,76**.

Confini: Nord- app. sub 5; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 3; Ovest- area su spazio comune sub 17..

Si riporta scheda tipica delle superfici dei sub 2,3,4

SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica)						
Comune	Mascali	indirizzo		Via Pietralonga 27		
Dati Catastali	Fg 27, part 246, sub 2,3, 4, cat A/2					
Superficie interna netta (SIN)			Superficie Esterna Lorda (SEL)			
soggiorno	mq	19,50	prop 1/1 EPAMINONDA GIOVANNI	Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine		
letto 1	mq	10,93		SEL = mq	51,00	
wc	mq	4,75		h int = m	2,70	
ripost	mq	7,60			coeff	
				giardino	0,10	28,67
				balcone	0,25	3,56
TOTALE SIN	mq	42,78		Superficie com. mq		54,76



Appartamento fg 27 part. 246 sub 5 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da un modulo residenziale e comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconi su tre lati ed un giardino esterno di circa 28 mq (non delimitato). L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna. Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri e persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta di mq 42,78** ed una **superficie commerciale di mq 62,12**.

Confini: Nord- balcone e spazio comune; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 4;

Ovest- area su spazio comune sub 17.

SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica)						
Comune	Mascali	indirizzo		Via Pietralonga 27		
Dati Catastali	Fig. 27, part 246, sub 5 cat A/2					
Superficie interna netta (SIN)			Superficie Esterna Lorda (SEL)			
soggiorno	mq	19,50	prop 1/1 EPAMINONDA GIOVANNI	Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine		
letto 1	mq	10,93		SEL = mq	51,00	
wc	mq	4,75		h int = m	2,70	
ripost	mq	7,60			coeff	
				giardino	0,10	28,67
				balcone	0,25	33,00
TOTALE SIN	mq	42,78		Superficie com. mq		62,12

Locale di sgombero fg 27 part. 246 sub 6 – Via Pietralonga 27 - P.1.

