ING. GIUSEPPE MORSELLI
via Austria, 1 – 93012 Gela (Cl)
tel. 0933 937202 – 393 2929 103

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione
del Tribunale di Gela

Oggetto: Procedimento esecutivo n. 54/ 2020 R.G. Es.

INTEGRAZIONE RELAZIONE CTU PER RICHIAMO DEL GIUDICE

C.T.U. Ing. Giuseppe Morselli

****

Il Giudice, con ordinanza del 28.02.2024 ha disposto il richiamo del CTU

Come di seguito riportato:

" *Il giudice dispone che il CTU provveda ad integrare la relazione peritale stimando anche il bene completamente abusivo il cui valore è convenzionalmente determinato in un importo pari al valore commerciale di una percentuale non inferiore al 30%, percentuale da aumentare in misura direttamente proporzionale al rischio di demolizione, tenuto presente che, il rischio di demolizione va stimato in base al numero di ordini di demolizione emessi ed eseguiti dall'ente locale competente, e che, pertanto il CTU dovrà verificare presso il comune quanti ordini di demolizione sono stati eseguiti negli ultimi cinque anni*."

1. Richiesta di informazioni al settore urbanistica del Comune di Niscemi.

Con pec del 2 marzo 2024 ho richiesto al Comune di Niscemi le informazioni relative ad eventuali ordini di demolizione emessi negli ultimi 5 anno sull'immobile abusivo allegando alla richiesta l'ordinanza del Giudice, foto e documentazione già acquisita dallo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stesso Comune, come riportato in copia integrale nell'allegato 1.

2. Riscontro del Comune di Niscemi.

Con Pec del 28 Marzo 2024 , il Comune di Niscemi ha riscontrato la richiesta di informazioni come riportata in copia integrale all'allegato 2.

In particolare viene comunicato che "*ad oggi, il piano secondo del fabbricato, sito in Niscemi via Bari 60/62, in catasto al foglio di mappa n. 31 part.11a 1067 sub 2, non è stato oggetto di ordinanze di demolizione.*

Si comunica, altresì, che lo scrivente ufficio ha informato dell'abuso segnalato dalla S.S. al Comando di Polizia Locale per i provvedimenti di competenza.".

3. Stima dell'immobile abusivo a secondo piano con soppalco

Con il medesimo criterio di stima adottato per il piano terra e 1° piano (€ 400/mq) il più probabile valore di mercato del secondo piano risulta in Niscemi, via Bari 60/62, costituito da appartamento di circa 56 mq con soppalco di circa 24 kmq sarebbe di : 74 mq x € 400/mq = **€ 29,600.**

Occorrerà, però, tenere conto che per l'immobile in oggetto, è abusivo, non è sanabile, per esso alla data del 28 Marzo 2024 non è stato emesso alcun ordine di demolizione e che l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Niscemi ha informato dell'abuso segnalato dal CTU, n.q., il Comando di Polizia Locale per i provvedimenti di competenza.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati 1 e 2

Tanto ad espletamento dell'incarico di integrazione conferito, restando a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti..

Gela 30.03.2024

Il CTU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CTU DEL TRIBUNALE DI GELA
ING. GIUSEPPE MORSELLI
via Austria, 1 – 93012 Gela (Cl)
cell. 393 2929 103

Al Dirigente del SETTORE URBANISTICA
Del Comune di
NISCEMI

Gela 2 Marzo 2024

OGGETTO: Procedimento esecutivo n. 54/ 2020 R.G. Es. Tribunale Gela.
Ordinanza del Giudice del 28.02.2024.
Richiesta informazioni immobile urbano sito in Niscemi nella via Bari 60/62 a secondo piano.

Premesso che Il sottoscritto ing. Giuseppe Morselli n.q. di CTU del Tribunale di Gela, ad espletamento dell'incarico di CTU nel procedimento in oggetto , a seguito del sopralluogo eseguito il 16.6.2023 presso l'immobile in Niscemi in via Bari 60/62 a p.t., primo e secondo piano ed in seguito alla successiva verifica della conformità dello stato dei luoghi con il progetto richiesto a codesto Ufficio (allegato in copia alla presente), riscontrava che il secondo piano del fabbricato non era stato autorizzato e, pertanto, sarebbe stato realizzato abusivamente.

Tanto premesso, In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela con ordinanza del 28.02.2024, allegata alla presente, **CHIEDE** alla S.V. di comunicare allo stesso "***quanti ordini di demolizione sono stati eseguiti negli ultimi cinque anni***" **per tale secondo piano abusivo.**
In caso di ordini di demolizione emessi se ne chiede copia.

Allega alla presente:

1) Copia dell'ordinanza del Giudice;
2) Copia dei rilievi fotografici e delle planimetrie sullo stato di fatto;
3) Copia del progetto fornito da codesto Settore.

In attesa di riscontro nel termine di giorni 10, porge distinti saluti.

Il CTU

ORDINE DEGLI INGEGNERI CALTANISSETTA
Dott. Ing. MORSELLI GIUSEPPE ANTONIO N. 356

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile- ufficio esecuzioni immobiliari

VERBALE D'UDIENZA

R.G. Es. n.54/2020

All'udienza del 28.02.2024 è comparso l'avv.to Greco in sostituzione dell'avv.to Alba per il creditore procedente il quale chiede disporsi il richiamo del CTU per integrare la perizia atteso che il bene posto al secondo piano in Niscemi ubicato alla via Mario Gori non è stato stimato e chiede che si proceda alla stima tenuto conto del valore commerciale del bene decurtato di una percentuale non inferiore al 30 % percentuale da aumentare in misura direttamente proporzionale al rischio di demolizione come stabilito dal Tribunale di Catania con ordinanza al cui deposito telematico chiede di essere autorizzato.

Inoltre, rileva di avere provveduto a notificare l'avviso ai comproprietari e che nei confronti del signor Di Pasquale Filippo la notifica non si è perfezionata, chiede, pertanto, di essere autorizzato a rinnovare la notifica dell'avviso al comproprietario nei cui confronti del quale la notifica non si è perfezionata.

Il giudice dispone che il CTU provveda ad integrare la relazione peritale stimando anche il bene completamente abusivo il cui valore è convenzionalmente determinato in un importo pari al valore commerciale di una percentuale non inferiore al 30%, percentuale da aumentare in misura direttamente proporzionale al rischio di demolizione, tenuto presente che, il rischio di demolizione va stimato in base al numero di ordini di demolizione emessi ed eseguiti dall'ente locale competente, e che, pertanto il CTU dovrà verificare presso il comune quanti ordini di demolizione sono stati eseguiti negli ultimi cinque anni.

In caso di assenza di demolizioni sul valore commerciale sarà applicata una riduzione del 30%, l'eventuale aggiudicatario sarà reso edotto della irregolarità urbanistica del bene e del rischio che il bene possa essere demolito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Concede al CTU termine di 30 giorni decorrente dalla comunicazione del presente provvedimento, autorizza il creditore a rinotificare l'avviso al comproprietario nei cui confronti la notifica non si è perfezionata e rinvia all'udienza del 15.05.2024 ore 11.00.

Si comunichi al CTU.

Il G.E.

Dott.ssa Patrizia Castellano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ING. GIUSEPPE MORSE...
via Austria, 1 – 93012 Gela (Cl)
tel. 0933 937202 – 393 2929 103

Oggetto: Tribunale di Gela Procedimento esecutivo n. 54/ 2020 R.G. Es.

Contro

1) Rilievi fotografici
2) Planimetrie stato di fatto

Come rilevati dal CTU nel sopralluogo per operazioni peritali del 16.06.2023

Gela 2 marzo 2024

Il CTU

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing.
MORSELLI
GIUSEPPE
ANTONIO
N. 356
CALTANISSETTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 **Immobile a piano terra, 1° e 2° piano in Niscemi, via Bari 60 - 62**

Prospetto da via Bari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rampe scala tra primo e secondo piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SECONDO PIANO

Ingresso

Bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggiorno – cucina con soppalco

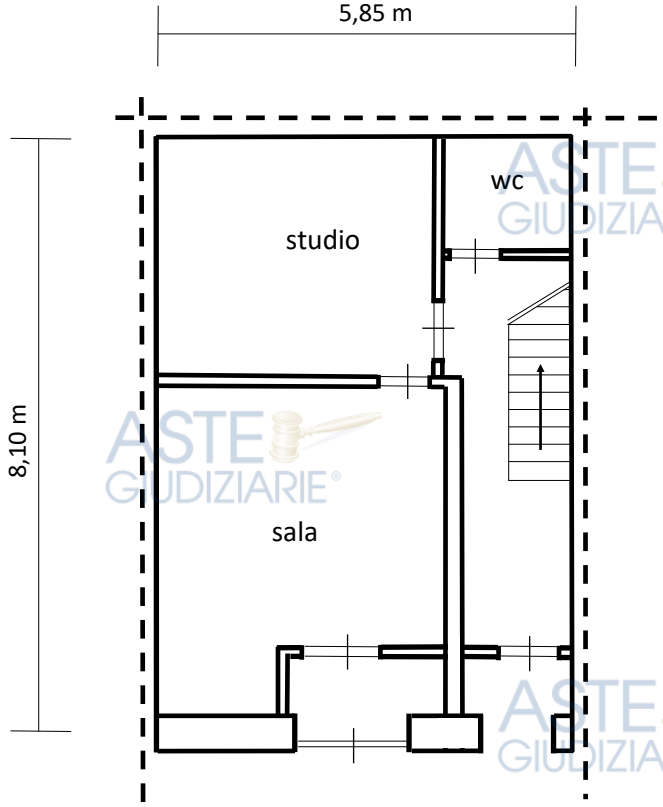
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soppalco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 6
della relazione di CTU depositata

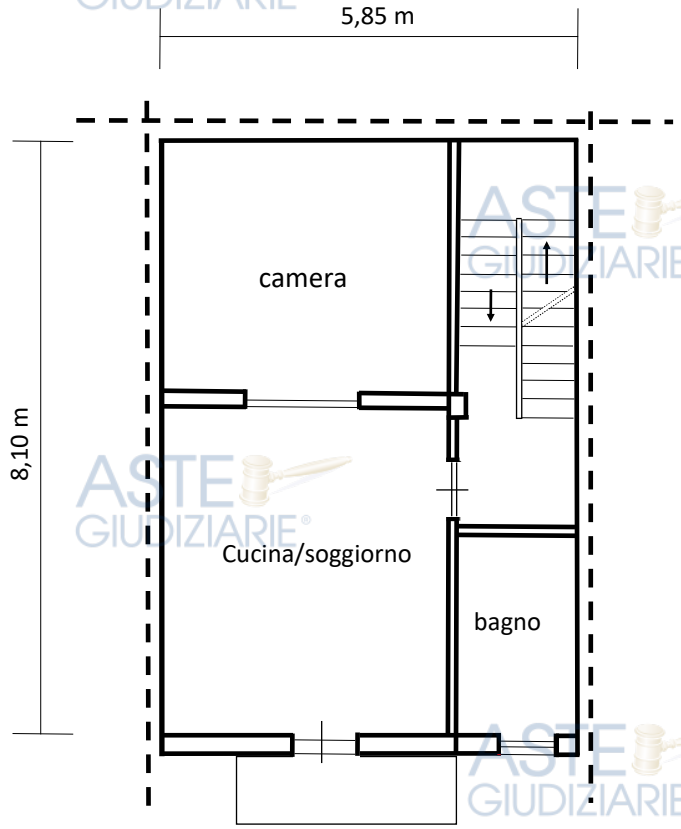
Planimetria piano terra



Via Bari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

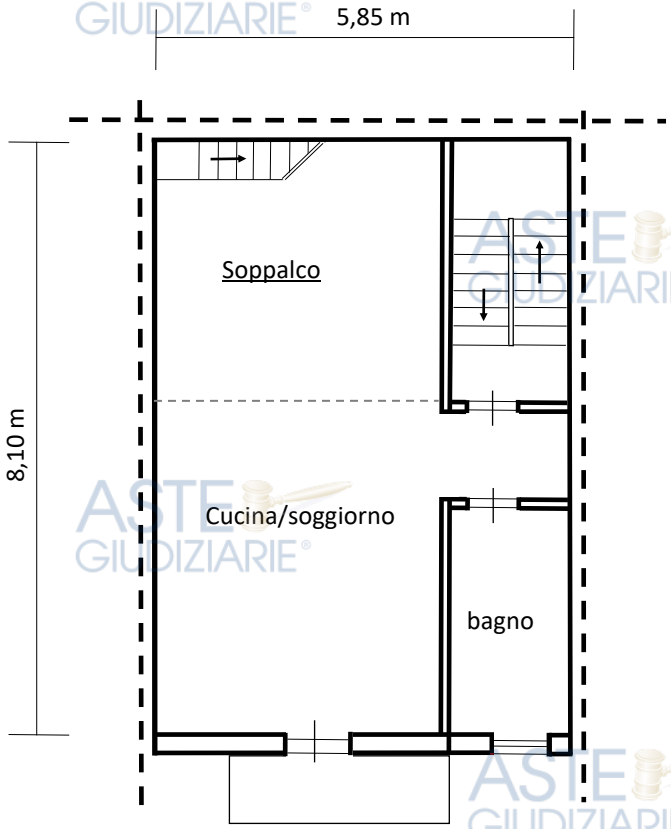
Planimetria piano primo



Via Bari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria piano secondo con soppalco



Via Bari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C_F899 - - 1 - 2023-11-16 - 0029093

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C_F899 - - 1 - 2023-11-16 - 0029093

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C_F899 - - 1 - 2023-11-16 - 0029093

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C_F899 - - 1 - 2024-03-28 - 0009369

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009