

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari  
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovilliari

PROC. N° 82/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuliana GAUDIANO

CUSTODE: Avv.to Fabiola CAPPARELLI

PROCEDENTE: **CASTELLO FINANCE S.r.l.**, società di diritto italiano costituita ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") con sede legale in - 00196- Roma, Lungotevere Flaminio 18 ( già con sede in -00143- Roma alla via Mario Carucci n° 131), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 04555440967 - Rappresentata e difesa dall'Avv. Luca TRIMBOLI con sede in Via G. Minzoni,10 - 87100 COSENZA -

Contro

ESECUTATO: 1)

2)

Contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

OGGETTO: **chiarimenti richiesti nello scioglimento**

**riserva.**

Mormanno, li 25 Agosto 2025

Ill.mo Signor Giudice

Con riferimento a quanto richiesto nello scioglimento della riserva in data 10/07/2025, chiarisco quanto segue:

Considerato l'aspetto confusionario che si è venuto a creare relativamente ai lotti in questione per i quali continuo a ribadire che non si capisce se questi, pur se.....*non sono presenti titoli edilizi ovvero pratiche edilizie in corso*..... (per come riportato nel primo riscontro dell'Ufficio Tecnico), possono o non possono essere considerati immobili abusivi.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha ulteriormente avanzato all'Ufficio preposto con Nota del 21/07/2025 acquisita al Prot. 20853 in pari data (*All. A*), quanto in quest'ultima richiesto. Dal riscontro ottenuto da parte dell'Ufficio Tecnico del 30/07/2025 (*All. B*), si legge che detto riscontro è stato .....*trasmesso al Comando di Polizia Municipale al fine di esperire congiuntamente tutte le attività ed alla quantificazione di eventuali abusi edilizi*.....omissis

A tutt'oggi non sono pervenuti aggiornamenti.

Resto in attesa di Vostre disposizioni.

Tanto si doveva.

Geom. Ottavio Leone

  
Ottavio Leone

(ALL. A)

**Geom. Ottavio Leone**  
 Via San Francesco 44/2  
 87026 Mormanno (CS)  
 tel.ab. 098180068  
 Cell.339 390 7949  
 E-mail: leonegeomottavio@libero.it  
 P.E.C.: ottavio.leone@geopec.it

Al Responsabile del Servizio  
 Area Tecnica  
 87012 Castrovilliari (CS)  
 protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it

Data: lì 21 Luglio 2025

OGGETTO: Richiesta Chiarimenti

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto **Geom. Ottavio LEONE** nato a Mormanno (CS) l'01/05/1961, in qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva N° 82/2023 R.G.E. delle Esecuzioni Immobiliari –Sezione Civile- del Tribunale di Castrovilliari, nominato con decreto emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giuliana GAUDIANO in data 17/01/2024,

- Vista la richiesta fatta dal G.E. nell'Udienza del 09 c.m. che si allega;
- Vista la precedente richiesta dello scrivente per accesso atti e conseguente risposta di Codesto Ufficio;
- Vista altresì la Documentazione venuta fuori che interessa i Lotti 2 e 3, di seguito specificati;

con la presente al fine di informare il Giudice sull'esatta situazione degli immobili in appresso indicati:

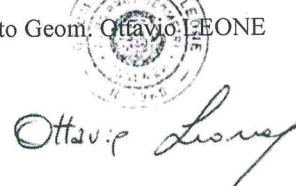
- **LOTTI 2 e 3** che RAPPRESENTANO Rispettivamente IL 1° E IL 2° PIANO dello stabile situato alla Via Crispi (Foglio 35 P.Ila 189)
- **LOTTI 5 e 6** che RAPPRESENTANO l'intero fabbricato sito alla C.da "PIETA" – attuale Via E. Fermi (Foglio 30 P.Ila 471)

Tutto ciò premesso, alla luce del contenuto riportato nel primo Riscontro di Codesto Ufficio alla mia richiesta Accesso Atti, tenuto conto altresì della successiva documentazione emersa che riguarda solo lo stabile di Via Crispi, Vorrete confermare che detti Lotti "SONO DA CONSIDERARE TOTALMENTE ABUSIVI" e PER L'EFFETTO se siano stati emessi o meno Ordinanze di Demolizione, come per legge.

Allega: Copia Verbale Udienza

Coglie l'occasione per inviare distinti saluti.

F.to Geom. Ottavio LEONE






TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
UFFICIO ESECUZIONI

n. 82 / 2023 R.G.E.

Il G.E.

A scioglimento della riserva che precede;  
quanto ai lotti n. 2-3- 5 -6

rilevato che presso gli uffici comunali non è stata rinvenuta alcuna documentazione afferente i lotti 5 e 6 ed, in virtù di detta circostanza, gli stessi devono considerarsi realizzati in assenza di titoli edilizi, e quindi abusivi;

rilevato che stessa considerazione vale per i lotti n. 2-3 laddove si consideri che nell'integrazione peritale del 14-3-25 si legge che *“Dall'esame della documentazione sopra descritta, si può confermare che la pratica edilizia di che trattasi è incompleta e molto confusionaria al punto che non è chiaro né tantomeno possibile, visto che le due Unità Immobiliari che rappresentano i Lotti 3 e 4 sono ad oggi presenti nel fabbricato, stabilire se quest'ultime possono essere considerate regolari.”*

rilevato che il divieto di trasferire immobili che presentano abusi non si applica alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria e le nullità ivi previste non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali;

rilevato che, invece, in caso di immobili totalmente abusivi e non sanabili, la procedura può comunque proseguire, rendendo adeguatamente edotto l'aggiudicatario che acquisterà l'immobile nello stato in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti *inter vivos*;  
considerato, quindi, che in tali ipotesi il bene staggito può essere venduto nei seguenti termini:

- qualora sia stato emesso ordine di demolizione del bene, attraverso la vendita del terreno sul quale è stato edificato l'immobile, stimando il solo valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato;
- qualora non sia stato emesso alcun ordine di demolizione né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso (dovendosi apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento) stimando il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità;

dispone

che l'esperto depositi una perizia integrativa entro 45 giorni, in cui inserisca il carattere abusivo degli stessi ed il nuovo prezzo di stima

RINVIA

All'udienza del 10/9/2025 ore 12.00

Castrovillari, 11/07/2025

Il Giudice dell'esecuzione  
*Giuliana Gaudiano*



**Comune di Castrovilli**  
Cosenza  
EMAIL:protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it

## PROTOCOLLO GENERALE

N° 0020853  
del 21-07-2025

Movimento: **Ingresso**  
Tipo Spedizione: **Posta Elettronica**

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Richiesta Chiarimenti

### CORRISPONDENTI:

Denominazione	Indirizzo E-mail/PEC
ottavio.leone@geopec.it	ottavio.leone@geopec.it

### SMISTAMENTI:

Assegnato a:	Mittente:	Data Assegnazione:
7° Settore - Pianificazione del Territorio	IAZZOLINO PIETRO	21/07/2025 11:19:44

Il Responsabile



(ALL. B)

*Città di Castrovilli***DIPARTIMENTO TECNICO****SETTORE 7 - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Gent.mo Geom. Ottavio Leone  
 Via San Francesco 44/2  
 87026 Mormanno(CS)  
 Pec [ottavio.leone@geopec.it](mailto:ottavio.leone@geopec.it)

Al Comando di Polizia Locale  
[polizia.municipale@pec.comune.castrovilli.cs.it](mailto:polizia.municipale@pec.comune.castrovilli.cs.it)

**Oggetto:** Riscontro Richiesta Chiarimenti del 21/07/2025, Prot. 20.853

Si riscontra la richiesta di cui all' oggetto comunicando quanto segue.

In merito ai *Lotti 2 e 3*, da Lei indicati, *che rappresentano rispettivamente il 1° ed il 2° piano dello stabile situato in via Crispi (foglio 35 p.lla 189)* si ribadisce quanto già comunicato con nota del 20/02/2025, Prot. 5.764, ovvero che, agli atti dell'Ente, per l'immobile in questione è stato rilasciato al sig.

Nulla osta del 14/06/1965 per "Sopraelevazione casa per civile abitazione sita in via Ettore Manes". A tale Nulla-osta hanno fatto seguito l'Ordinanza di sospensione lavori del Comune di Castrovilli del 10/07/1965, Prot. 6.664, i decreti di sospensione lavori emessi dal Genio Civile di Cosenza e dal Comune di Castrovilli, entrambi in data 14/07/1965, una certificazione del Comune di Castrovilli datata 15/06/1968 di inizio lavori in data 15/07/1965 ed una certificazione del Comune di Castrovilli, datata 15/06/1968, di ultimazione dei lavori in data 24/03/1966. La suddetta documentazione Le è stata inoltrata con nota pec del 11/03/2025.

In merito ai *Lotti 5 e 6*, da Lei indicati, *che rappresentano l'intero fabbricato sito alla c.da Pietà -attuale via E. Fermi (foglio 30 p.lla 471)*, sulla base degli elementi forniti nella richiesta di accesso agli atti del 18/03/2024, Prot. 8.209, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio o pratiche edilizie in corso, come comunicato con nota del 04/06/2024, Prot. 15.707.

La presente viene, pertanto, trasmessa al Comando di Polizia municipale al fine di esperire congiuntamente tutte le attività necessarie all'individuazione ed alla quantificazione di eventuali abusi edilizi presenti sui lotti di cui sopra ed all'individuazione dei responsabili, ai fini dell'emissione delle relative ordinanze.

Castrovilli, lì 30/07/ 2025



La Responsabile del Settore

Ing. Roberta Mari  
*Roberta Mari*

